

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
Dirección Territorial de Valencia
Servicio Territorial de Urbanismo
Sección de Planeamiento Urbanístico

Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación definitiva del Plan General de Buñol.

ANUNCIO

EXPTE. 2006/0420 SGP

BUÑOL

PLAN GENERAL

En relación con el expediente de Plan General remitido por el Ayuntamiento de Buñol, se resaltan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El Proyecto, que tuvo entrada en el Registro de la Dirección Territorial en fecha 10/05/06, se sometió a información pública mediante el procedimiento previsto en el art. 38.2 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante la LRAU (anuncios en el Diario Levante de 18 de mayo y 16 de junio de 2005 y en el D.O.G.V. 30 de mayo de 2005 y 20 de junio de 2006).

Durante el trámite de información pública se presentaron 218 alegaciones y 5 fuera del mismo, que fueron contestados conforme al informe técnico municipal que forma parte del acuerdo de aprobación provisional del Plan. Posteriormente, han tenido entrada alegaciones a este Servicio en fase de tramitación autonómica.

El Pleno de la Corporación, mediante acuerdo de 4/4/2006, aprobó provisionalmente el Plan, acordando la remisión del expediente completo a esta Conselleria, interesando su aprobación definitiva. Con posterioridad, en fecha 07/05/2010 el Ayuntamiento de Buñol solicita se proceda al levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General en el ámbito de los Sectores 4, 6, 9 y 11 y unidades de ejecución 9 y 19. En fecha 8 de febrero de 2010 el Ayuntamiento presenta Texto Refundido del Plan General Separata ámbito de suelo urbanizable industrial UE-9 y 19, Sectores 4, 6, 9 y 11; aprobado por el pleno municipal de 4 de febrero de 2011.

Con posterioridad el Ayuntamiento presenta el 16 de mayo de 2011 Documento Refundido de Ordenación del Plan General y en fecha 18.09.2012 Modificación al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentado en la Dirección General de Patrimonio Cultural. En fecha 24.09.2012 se aportan modificación parcial de los siguientes instrumentos: Normas Urbanísticas, Memoria Justificativa, Memoria de gestión, Planos de ordenación rectificadas y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos copia idéntica a la presentada en octubre de 2011 a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano. En fecha 26.09.2012 se remite copia del plano nº 1 Ordenación Estructural Clasificación del Suelo con las correcciones derivadas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se aporta en formato digital modificado por segunda vez presentado para su aprobación definitiva a su vez ante la Dirección Territorial de Cultura en fecha 24.09.2012.

SEGUNDO. DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de parte sin eficacia normativa: Memoria Informativa (situación urbanística, medio físico, medio social, medio urbano, medio económico); Planos de Información (total 9) y Memoria Justificativa y de parte con eficacia normativa: Directrices Definitivas de la estrategia de evolución urbana; Normas Urbanísticas, Memoria de Gestión (fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión); Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Planos de Ordenación (total 6). Se acompaña de los siguientes Estudios: Estudio de Impacto Ambiental; Estudio de Paisaje y Anexo de Programas de Paisaje; Estudio Acústico y Anexo; Estudio de Necesidades de Vivienda Protegida y Anexo; Estudio de Movilidad (incluye plano nº 8); Informe municipal disponibilidad de recursos hídricos de fecha 15/11/07; estudio inundabilidad (planos barranco del hondito y barranco de los Mudos) y Estudio de Tráfico.

El Texto Refundido de Plan General aportado el 08.02.2011 consta de Documento de Información, Documento de Ordenación, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Paisaje, Documentos Complementarios (Estudio Acústico y Estudio de Tráfico).

Con posterioridad se aporta Texto Refundido de Ordenación del Plan General aportado el 16.05.2011 que consta de Documento de Ordenación y Modificación al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentado el 18.09.2012.

En fecha 24.09.2012 se aporta documentación modificativa parcialmente en Normas Urbanísticas, Memoria Justificativa, Memoria de Gestión y varios Planos de Ordenación. Junto con la última modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentado el 26.09.2012 (que consta también en la Dirección Territorial de Cultura) se aporta plano de Ordenación nº 1 Ordenación Estructural Clasificación del Suelo y plano nº 5.26 Ordenación Estructural y Pormenorizada rectificado a consecuencia de esta última modificación, documentación que se analiza finalmente.

TERCERO. OBJETIVO Y DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

El objeto del Proyecto es la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de 01/06/87. Del contenido del Plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

A. Aspectos Territoriales.

Buñol está situado en el interior de la provincia de Valencia, a 40 km de Valencia en la comarca de la Hoya de Buñol, ocupa 112,4 km² y su población (2007) es de 9.720 habitantes. El término municipal se conforma por cuatro elementos naturales que lo estructuran: al norte la Sierra de la Cabrera; en la parte más occidental la Sierra de Malacara (declarada LIC "Sierra Malacara" ES52330044); y el Llano en la parte oriental además del río Buñol, río Juanes y Mijares y demás cauces intermitentes, barrancos y ramblas que los abastecen.

Existe otras afecciones naturales como son una zona LIC de menor entidad ("Túnel del Carcalín" ES5234003) y dos microrreservas de flora ("El Fresnal y la Umbría de la Font de Roser"). Además, una parte del término está incluido en la denominada Zona C (Área de influencia forestal) del PORN de la Cuenca Hidrográfica de l'Albufera y en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, que ha sufrido varios incendios forestales desde el año 1991 al 2003.

La estructura urbana ha ocupado las estribaciones finales de la Sierra Malacara extendiéndose hacia el LLano, desarrollándose a partir de dos núcleos: el primero, constituido por la ciudad central como núcleo residencial, que ha crecido junto al Castillo (BIC). El segundo, se ha desarrollado alrededor de la zona de Las Ventas, área carente de espacios libres que ha aglutinado zonas industriales y de servicios, con su extensión a lo largo de Carretera N-III y la implantación industrial de la Planta Cementera. Desarrollándose hacia al norte como consecuencia del eje de comunicación de la A3, constituyendo el río Buñol su límite sur. Ambos núcleos, actualmente, están físicamente unidos aunque mantienen una separación que la provoca una diferencia de cota de 70 metros entre ambos núcleos.

Junto al río Buñol y en ambos márgenes se encuentran los restos de instalaciones industriales (antigua fábrica de papel actualmente en desuso, etc.), terrenos que el planeamiento vigente los clasifica como suelo urbano de industria limitada. Por otra parte, distribuidos en su término municipal nos encontramos con tres núcleos de asentamiento: Mijares (sito junto al término de Yátova); Ventamina (entre la antigua N-III y la Autovía A-3) y, La Peraleja, rodeado de suelo no urbanizable con protección forestal; suelo que el planeamiento vigente los clasifica como urbano residencial.

Junto con los anteriores elementos se destacan las siguientes infraestructuras: la red ferroviaria de Interés General (de ancho ibérico entre Valencia y Utiel); Línea de Alta velocidad; Autovía A-III Madrid Valencia, CV-424, CV-425, CV-427, CV-4290; vías pecuarias; GR-7; dos gasoductos; red de fibra óptica; tres líneas de Alta y Media Tensión y un parque eólico.

B. Nuevo Modelo Territorial.

El Plan General prevé la expansión urbana del Municipio para un horizonte de 10 años, aproximadamente, desarrollándola detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución inmediata; y también la reserva de suelo y dotacionales para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo; adaptando el planeamiento a la legislación urbanística: LRAU, LOTPP, LSNU 10/04.

El Plan propone inicialmente, entre otros, los siguientes objetivos:

1. Proponer políticas territoriales que favorezcan un desarrollo sostenible del municipio de Buñol, favoreciendo la relación con la

comarca de L'Horta y en particular con el Área Metropolitana de Valencia.

2. La posición geográfica de Buñol, en el eje Madrid-Valencia y su tradición industrial le concede un buen punto de partida para un desarrollo industrial, que deberá ser controlado.

3. Así mismo esta posición le convierte en cabecera, o subcabecera de parte de la comarca que accede a través de Buñol a su vía de comunicación. Esto convierte a Buñol en un centro comarcal de servicios de los municipios situados al sur, Yátova, Macastre o Alborache.

4. Su cercanía al Área Metropolitana de Valencia, convierte a Buñol en un punto de referencia y le da un potencial residencial de segunda o incluso primera residencia. Aún no previendo un crecimiento vegetativo de la población, si será posible acoger una población que busca una residencia fuera del área metropolitana pero cercana ella.

5. El potencial turístico de Buñol, es un factor importante a destacar desde este Plan General, tanto debido a sus abundantes recursos como a su tradición y una vez más a su cercanía al Área Metropolitana de Valencia.

6. Ligado con el punto anterior se deberá regular una protección activa de los espacios naturales, no solo con políticas de clasificación de suelo, sino con propuestas concretas a desarrollar.

7. El Plan establecerá protecciones en los distintos ámbitos de suelo no urbanizable y protegerá mediante medidas concretas aquellos espacios que por sus cualidades naturales, o sociales o requieran, proponiendo áreas que puedan ser declaradas Parajes Naturales Municipales y ordenados mediante Planes Especiales de Protección.

8. El casco urbano de Buñol padece en la actualidad unos graves problemas de comunicación entre la zona alta y baja del pueblo, todo el tráfico se concentra en la calle Ruiz Pons. Los desarrollos de nuevos suelos deberán concentrarse en la solución de este problema estableciendo nuevas vías de conexión entre la parte alta y la baja de la ciudad.

9. La ciudad futura deberá plantear unos límites claros y una fachada urbana, eliminando esos espacios indefinidos y degradados que conforman la transición entre la ciudad y el campo.

10. La parte alta de la ciudad, Las Ventas sufre una carencia de espacios libres que deberá solucionarse.

11. Deberá redactarse un Plan Director del Castillo, acorde a su Declaración como bien de Interés Cultural y el Plan Especial de Protección de del Entorno del Castillo. El Plan General dicta una normativa transitoria hasta su redacción.

12. Plantear la recuperación del Casco Urbano de Buñol con acciones concretas y puesta en uso de su patrimonio arquitectónico y urbanístico. Establecer normativa de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico del municipio.

13. El Plan General deberá establecer una normativa específica de usos del Suelo No Urbanizable, tanto protegido como no.

14. Determinación de las infraestructuras de saneamiento, suministro de agua potable, etc. necesarias para el logro de los objetivos anteriores.

15. Redacción de una Normativa Urbanística tendente a mejorar la calidad urbana, la integración de las diferentes tipologías y usos previstos, de manera que haga posible el rescate de plusvalías que sirvan para financiar la urbanización de los diferentes sectores.

16. Redacción del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, incluyendo en él los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico, o botánico, así como los que integren un ambiente característico, tradicional, o paisajístico. Establecerá medidas concretas para su conservación y mantenimiento, así como para regular cualquier intervención en ellos o su entorno.

17. Regulación de los usos industriales, tanto en suelo urbano, como las existentes en Suelo No Urbanizable cuya permanencia se considere oportuna.

18. Recuperación del cauce del río Buñol para uso de la ciudadanía como espacio de esparcimiento.

19. Ligado al objetivo anterior, el Plan General se propone la transformación de los espacios industriales próximos al río en tres aspectos

fundamentales. En primer lugar favorecer la transformación en áreas residenciales mejorando su accesibilidad y calidad espacial. En segundo lugar lograr esto con una regulación del régimen de fuera de ordenación que permita realizarlo sin traumas económicos. En tercer lugar que este proceso sea el motor de la recuperación de las riberas del río Buñol como espacio público.

20. En los núcleos urbanos separados de la ciudad, Ventamina, Mijares y La Peraleja, el Plan General se propone ordenarlos y proporcionar los instrumentos urbanísticos necesarios para poder lograr dotarlos de los servicios urbanos necesarios limitando su crecimiento a la consolidación de la trama actual.

21. La aldea de Mijares se propone, debido a sus raíces históricas, como Bien de Relevancia Local y su delimitación como Asentamiento Rural Histórico según las determinaciones al respecto de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

22. Regulación de la vivienda unifamiliar en el Suelo No Urbanizable, con delimitación de las zonas donde es factible su ubicación con una normativa específica que regule no solamente parámetros edificios, sino también de dotaciones en general y concretamente de vertidos.

C. Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

El Plan y Texto Refundido Separata de Ámbito de suelo urbanizable industrial contempla las Directrices Definitorias (DEUTS) que seguidamente se transcriben.

1. "Rondas exteriores de la ciudad establecidas tanto por el este como por el oeste, como límite al crecimiento urbano residencial y sistema de regulación de tráfico interior con la conexión de las partes alta y baja de la ciudad con recorridos alternativos a la calle Ruiz Pons.

2. Protección máxima a los montes y bosques del término municipal, potenciando su mantenimiento y restringiendo al máximo los usos.

3. Crecimiento de los suelos industriales en las zonas altas y próximas a la autovía Madrid - Valencia, utilizando la antigua CN III, como eje de comunicación entre áreas industriales.

4. La ciudad futura deberá plantear unos límites claros y una fachada urbana, eliminando esos espacios indefinidos y degradados que conforman la transición entre la ciudad y el campo.

5. Protección del suelo no urbanizable con regulación de sus usos.

6. Recalificación progresiva, caso de ser necesario más suelo residencial de los sectores de suelo industrial existente en el interior de la ronda. Desarrollo de suelo industrial siempre al exterior de la ronda, y sin propiciar nuevas implantaciones, hasta colmar el previsto en el plan.

7. Limitación de la implantación de viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable a las áreas donde la implantación existe y evitando siempre la formación de núcleos de población de carácter urbano.

8. Limitación de la explotación de recursos naturales del territorio, canteras, a las explotaciones actuales estableciendo las condiciones de regeneración de los terrenos al término de la explotación.

9. Potenciación de la rehabilitación del patrimonio edificado del Casco Histórico, así como limitación de la densidad, no provocando grandes aumentos del aprovechamiento posible para no fomentar la sustitución. Protección del considerado de más interés.

10. Limitación de los usos industriales en las zonas interiores de ronda a usos compatibles con áreas residenciales.

11. Ordenación de los enclaves industriales existentes fuera del núcleo urbano, reduciendo su impacto ambiental y propiciando un cambio de actividad positivo ambientalmente.

12. Desarrollo de suelos residenciales propiciando una variedad tipológica residencial y evitando los barrios como unidad tipológica.

13. En los Suelos Urbanizables ordenados pormenorizadamente inclusión de los espacios dotacionales y diversificación de usos residenciales y terciarios, atendiendo a las tipologías residenciales.

14. En los Suelos Urbanizables, utilización de su potencialidad como configuradores de los bordes urbanos con la inclusión de la red primaria y diversificación de usos residenciales, terciarios y dotacionales.

15. Redacción del Plan Especial de Protección de la Cueva del Turcha. Instar la declaración como Paraje Natural Municipal.

16. Declaración de la aldea de Mijares como Bien de Relevancia Local, y como Asentamiento rural-histórico de acuerdo con la definición de la Ley del Suelo No Urbanizable. Redacción de una normativa propia que regule este asentamiento.

17. Quedan excluidos de procesos de reclasificación de suelo, que puedan disminuir su nivel de protección, todos aquellos sobre los que este Plan General establece algún tipo de protección.

18. Se establece como zonas prioritarias de delimitación de posibles Parques Públicos Naturales los siguientes:

Ámbito del Paraje Natural de la Cueva del Turche

Barranco de Carcalín

LIC de Malacara

19. No se permitirán actuaciones en suelos afectados recientemente o pendiente de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 08/2002 de Modernización de las Estructuras agrarias de la CV y la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

20. La autopista A3, según el Plan Especial de la Comunidad Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, está considerada como una de las vías de mayor siniestralidad, por lo que no deberán ubicarse en sus inmediaciones, considerando como tal a una franja de 500 metros de anchura, aquellos usos que expongan a un gran número de población al riesgo de accidentes en esta vía.

21. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO:

De acuerdo con el art. 17.4 de la LRAU, cada Unidad de Ejecución deberá cumplir para su desarrollo, los requisitos establecidos en su ficha, que implican la conexión de infraestructuras, así como la continuidad de la trama urbana.

Todas las Unidades de Ejecución tienen un desarrollo autónomo excepto la UE 14, cuyo desarrollo está condicionado al traslado del campo de fútbol al Sector 12.

Respecto de los Sectores de Suelo Urbanizable se establece los siguientes condicionantes para su desarrollo, que se incorporaran a las Fichas de Planeamiento y Gestión:

SECTOR 4: Industrial, comprende algún asentamiento existente.

SECTOR 6: Industrial. Ampliación del actual polígono de el Llano su desarrollo estará condicionado a la capacidad de la depuradora existente, si no deberá prever su ampliación o la ejecución de una nueva.

SECTORES 8 Y 9: Industriales de desarrollo autónomo. Deberán resolver problemas de encauzamiento de aguas de escorrentía.

SECTOR 10: Terciario-Deportivo. Tiene unas características particulares que lo configuran para un desarrollo autónomo. Los viarios de la red primaria entre sectores) deberán ejecutarse íntegramente por el primer sector que se desarrolle, independientemente de la posible repercusión sobre el segundo sector que se desarrolle. Existe una Declaración de Interés Comunitario aprobada según la antigua Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 4/92, el Sector se desarrollará como tal al término de la DIC.

SECTOR 11: Industrial próximo a la población actual. Los viarios de la red primaria entre sectores deberán ejecutarse íntegramente por el primer sector que se desarrolle, independientemente de la posible repercusión sobre el segundo sector que se desarrolle. El desarrollo es autónomo.

SECTOR 12: Terciario y residencial, en él se ubica el nuevo campo de fútbol. Incluye el encauzamiento del barranco. Su solución es autónoma. En este sector se ubicará el nuevo campo de fútbol municipal, sobre terrenos que actualmente son propiedad municipal, cedidos para este fin, para lo que será necesaria la redacción previa del correspondiente Plan Parcial.

SECTOR 13: Industrial incluye la antigua cementera. El uso industrial puede ser susceptible de variación a terciario. Es autónomo.

SECTORES 14 Y 15: Residenciales de densidad media incluyen parte de la red viaria primaria de borde. Son autónomos. Los viarios de la red primaria entre sectores deberán ejecutarse íntegramente por

el primer sector que se desarrolle, independientemente de la posible repercusión sobre el segundo sector que se desarrolle.

SECTOR 16: Soluciona el límite sur de la población e incluye viario de borde de la red primaria.

SECTOR 7, 17, 18, y 19: Son independientes pero sería conveniente la redacción previa de unas Directrices conjuntas de los cuatro, por parte municipal.

SECTOR 20: Se delimita un sector de suelo de uso residencial y terciario limitado al norte por la CNIII y al sur por el ferrocarril. Es autónomo en su desarrollo.

El suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Régimen Común, solo podrá ser reclasificado, cuando se haya desarrollado y ocupado el 70 por ciento del suelo urbanizable del tipo correspondiente, o bien si el suelo que reste por programar no es capaz de asumir, por dimensiones o características los usos previstos o existen razones de estrategia territorial e interés público que recomienden lo contrario.”

D. Clasificación del suelo.

En lo que respecta a la clasificación del suelo, se obtienen los siguientes datos comparados:

CLASIFICACION Y CALIFICACION VIGENTE Y PROPUESTA				
CLASIFICACION	CALIFICACION	NN.SS. (ha)	C.P. sept 2002 (ha)	PG (ha)
Suelo urbano	Residencial	121,8 ha	95,50 ha	122,14 ha
	Industrial	154,7 ha	56,63 ha	52,23 ha
Suelo Urbanizable	Residencial	0,0 ha	64,59 ha	105,41 ha
	Industrial	89,2 ha	230,02 ha	238,49 ha
	Terciario-residencial	6,0 ha	4,64 ha	11,46 ha
Suelo No Urbanizable	Común	2.569,8 ha	2.667,45 ha	1.544,5ha
	Protegido	8.318,7 ha	8.173,07 ha	9.078,48 ha

D.1. Suelo urbano.

El Plan propone la delimitación de los siguientes categorías:

- **CASCO HISTÓRICO-ENTORNO DEL CASTILLO:** constituye el núcleo primigenio, conformado en el medioevo alrededor del Castillo, delimitado por los estudios previos tendentes a redactar el Plan Director del Castillo y, P.E de Protección de su entorno.

- **NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL:** Constituye el núcleo primigenio de Buñol, conformado en el Medioevo alrededor del castillo. El Plan General asume la delimitación del Plan Director del Castillo y el Plan Especial de protección de su Entorno, desarrollando una delimitación una normativa transitoria hasta la aprobación de una ordenación específica para este entorno.

- **EL PUEBLO:** forma parte del casco histórico de la ciudad, y, se sitúa en el crecimiento hacia el río del casco medieval, es la parte más baja de la ciudad. Se encuentra urbanizada, aunque con carencias por el deterioro de los servicios e instalaciones. El PG lo clasifica como suelo urbano, su uso dominante es el residencial, básicamente se corresponde con la zona de Ordenanzas CAS, propugna el mantenimiento del entramado y de la arquitectura que lo conforma.

- **EL ENSANCHE:** resto del casco urbano que se extiende hacia el este y hacia el norte en dirección a Las ventas. En general, está bien urbanizado, aunque con algunas carencias, siendo su uso dominante el residencial, admitiéndose en alguna zona de ordenación, los usos artesanales y comerciales, siendo compatibles con el residencial. El PGOU propone establecer límites al crecimiento de estas áreas, diseñando unos viales perimetrales, que, además de fijar el crecimiento y crear una fachada urbana de la ciudad, sirven para conectar el norte y el sur del casco urbano.

- **BARRIO DE SAN RAFAEL:** Constituye un barrio creado para el alojamiento de los trabajadores de la empresa Valenciana de Cementos, siendo objeto en el PG de una Ordenanza especial.

- **ZONA INDUSTRIAL:** Extendida a partir de la planta instalada por Valenciana de Cementos y después CEMEX, se consolida en la parte alta del municipio en un eje paralelo a la comunicación viaria Madrid-Valencia, a ambos lados. Se divide en varias zonas: La Solana y El Llano (desarrolladas por planes parciales) y, la de Las Ventas, que, en la actualidad es suelo urbano y tiene zonas donde la carencia de urbanización es manifiesta, proponiendo el PGOU que se clasifique como suelo urbanizable aquella zona que no esté dotada de elemen-

tos de urbanización. Mención aparte merece el suelo industrial sito junto al cauce del río Buñol, clasificado en la NNSS vigentes como suelo urbano, albergando algunas industrias papeleras en situación muy precaria. Dada la ubicación totalmente inadecuada de las mismas, el Plan propone el traslado a medio plazo de dichas industrias a los suelos industriales de nueva creación, estableciendo un periodo intermedio en el que la actividad industrial se pueda continuar en las condiciones actuales. El PG propondrá, así, el cambio de uso de industrial a residencial y terciario dividiéndolo en 4 sectores.

- En el suelo urbano nos encontramos con el Sector 5 (cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 27.10.05) y con las Unidades de Ejecución 6, 10, 16, 20, 21, 22 y parte de la delimitación del PRI de los sectores 7, 17, 18 y 19 en las proximidades del río Buñol.

- Junto a la UE 17 (Peraleja) y UE18 (Ventamina) se proponía en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) de 26/04/08 como suelo no urbanizable asentamientos históricos adaptados a la D.T. Cuarta de la Ley 10/2004. En la nueva documentación gráfica aportada por el Ayuntamiento el 17/07/08 se reduce el ámbito de esta última, justificando que solo la Aldea de Mijares responde a un asentamiento histórico como SNU y que en las actuales Normas Subsidiarias la UE17 y UE 18 (que es una extensión del suelo urbano contiguo de Siete Aguas), se clasificaban como urbano y que el Plan General se limita a ampliar su ámbito con viario peatonal perimetral y prever pequeños equipamientos, por lo que no procede clasificarlo como asentamiento histórico de la DT4 de la Ley 10/2004 pasándolo a suelo urbanizable. Con posterioridad en la documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 19/06/09 se contemplan como suelo no urbanizable asentamiento histórico.

Se ordenan pormenorizadamente una zona norte del barranco de los mudos, calle Luis Vives, Área del anfiteatro, zonas de la huerta de arriba y huerta de abajo.

El Texto Refundido como consecuencia de los informes sectoriales emitidos suprime las UE17 (Peraleja AR8), UE18 (Ventamina AR9) y UE 21 (AR11).

D.2 Suelo urbanizable

Suelo Urbanizable Industrial, el Plan General propone convertir la actual N-III (perdida su función como carretera, aunque no desafectada) en un auténtico eje de comunicación entre las zonas industriales actuales y futuras, consolidando como suelos industriales aquellas bolsas de suelo vacías o en desuso. Por lo tanto, se propone en el PG la delimitación de los siguientes sectores:

- Sectores 2 y 3: Incluidos en la Homologación del S.A.U del área de La Solana, tramitada independientemente con anterioridad a este Plan General. (CTU 02/02/06)

- Sector 4: Terrenos sitos entre la autovía y la Carretera Nacional, con cierta implantación industrial pero sin urbanizar.

- Sector 6: Está constituido por la prolongación natural del actual Polígono industrial "El Llano", teniendo como inconveniente su vulnerabilidad media a la contaminación físico-química de los acuíferos, por lo que deberán tomarse medidas impermeabilizantes para las actividades susceptibles de contaminar; para pequeña y mediana industria IND-A. Su desarrollo se condiciona a las necesidades de nueva EDAR.

- Sector 8: Clasificados como suelos urbanos en las NNSS, son la expansión de la cementera, no están urbanizados ni ocupados, destinados a gran industria IND-B.

- Sectores 9 y 11: Es la previsión de nuevo suelo industrial, y, su uso se prevé para pequeña o mediana industria.

- Sector 13: Lo constituyen los terrenos de la antigua cementera hoy abandonada. El Plan General propone una amplia gama de usos posibles que van desde el industrial al cultural, pasando por el terciario o incluso el de equipamientos supramunicipales dejando abierta la posibilidad de rehabilitación y recuperación de una importante muestra de arquitectura industrial.

- Unidades de ejecución 9 y 19: Completando el actual suelo industrial de "Las Ventas", se delimitan 2 unidades de suelo urbanizable pormenorizado desarrollo inmediato, para pequeña industria IND-A.

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO, el Plan General propone tres sectores:

- Sector 10: Son los terrenos donde se ha asentará la Ciudad Deportiva del Levante U.D., con uso deportivo-terciario. Su desarrollo quedará condicionado a la caducidad de la declaración de interés comunitario.

- Sector 12: Se constituye por la franja de terreno existente entre la N-III y la vía del ferrocarril, donde se trasladará el actual campo de fútbol con acceso directo desde la N-III. En el se ubica la antigua cementera hoy en desuso.

- Sector 20: Se constituye por la franja de terreno entre la N-III y la vía del ferrocarril, que incluye instalaciones deportivas privadas existentes y, se prevé su mantenimiento como terciario y residencial.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. Se motiva en los estudios demográficos realizados para el Plan General donde se concluye que se prevé un crecimiento real de 234 habitantes y de 1.304 habitantes para un escenario optimista en los próximos 15 años; no obstante el Ayuntamiento quiere ordenar un posible crecimiento controlado de los suelos residenciales que pueden ser necesarios, como son la segunda residencia o traslado de la primera residencia fuera del área metropolitana de Valencia. El Plan General prevé una población de 13.397 habitantes. Los suelos urbanizables residenciales se prevén en tres zonas perimetrales a la ciudad, como es la franja oeste, la zona sur y, la zona este:

- Unidades de ejecución 7, 13 y 14: Corresponden a la franja oeste, pretendiendo cerrar la ciudad preservando los suelos de huerta existentes y, consolidando una nueva conexión norte-sur mediante un viario peatonal.

- Sectores 14 y 15: Se sitúan al este de la ciudad conformando la mayor de las ampliaciones previstas. Su desarrollo genera un nuevo eje de comunicación, con un uso de baja densidad para primera y segunda residencia.

- Unidad de ejecución 8 y Sector 16: Espacios del sur a ambos lados de la CV4340 corresponden, en parte, a terrenos clasificados como urbanos en las NNSS que se amplían hasta el límite de la nueva ronda sur que comunicará la rotonda de salida de la CV 4340 con los suelos del otro lado del río y la CV 427 a Yátova, a través de un nuevo puente sobre el río Buñol.

- Unidad de ejecución 16: Se trata del enclave de Ventamina y no dispone de servicios básicos como saneamiento, depuración o pavimentado, su caso es idéntico a La Peraleja. El Plan general propone clasificarlos como Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada. Su desarrollo se condiciona a la construcción de una nueva EDAR. Con posterioridad se elimina y se propone acometer mediante la DT4ª de la Ley del Suelo No urbanizable de minimización de impacto territorial.

- Sectores 7, 17, 18 y 19: Comprende las márgenes del río Buñol, comprendiendo parte de suelos urbanizables y urbanos. Estos últimos corresponden a las actuales implantaciones de industrias papeleras. El Plan General propone el traslado de estas industrias a los nuevos suelos industriales y, la recuperación de estos suelos y de las riberas del río para uso y disfrute.

- Unidades de ejecución 5, 11, 12, 15: Se corresponden con los espacios interiores a la trama urbana, pero que han quedado fuera del desarrollo urbano. El Plan propone cambios en la ordenación para propiciar la integración.

La nueva documentación subsanatoria el 17/07/08 plantea los PQL 1, PLQ 2 y PQL 3 previstos inicialmente como no urbanizable que pasen a ser suelo urbano (aquellos de titularidad pública y grado de consolidación elevado) y urbanizable el resto.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan ordena pormenorizadamente las siguientes Unidades de Ejecución 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 19.

D.3 Suelo no urbanizable. Éste se encuentra muy condicionado por su situación. En el término municipal es abundante la actividad minera, canteras, tanto de calizas como de gravas o arenas. Dicha actividad deberá ser acotada espacialmente, protegiéndola y garantizando los usos y las necesidades de regeneración una vez acabada la actividad minera. Gran superficie de Suelo forestal que ha sufrido varios incendios. Además, el Plan Eólico delimita una zona en el norte del término, incorporando, el Plan General, las determinaciones del mismo. Asimismo, el PATRICOVA establece una acción estruc-

tural de restauración hidrológica forestal Rambla del Gallo consistente en la reforestación en la Rambla del Gallo, Sª de Cabrera, con una superficie de 1.366 ha en los términos de Buñol y Chiva, incorporando dichas determinaciones al Plan General. Existen, también, tres zonas en las proximidades del núcleo urbano con valor agrícola por donde se han encauzado históricamente las acequias que atraviesan el casco urbano. El SNUC corresponderá básicamente al suelo dedicado en la actualidad a cultivos de secano, en el que se establecerán sus usos, regulándose la ubicación de viviendas aisladas y, las zonas donde se explotan los recursos naturales como canteras.

El Plan General incluye las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Común: común (SNURC), común recursos naturales (SNURCRN) y común con unifamiliares (SNURCUF).

- Protegido: de protección ecológica (SNUPE), protección forestal (SNUPF), protección del paisaje (SNUPP), agrícola (SNUPA), de Protección de Infraestructuras y Dominio Público (SNUD: protección y reserva de la red viaria y ferroviaria, de protección de vías pecuarias, protección de redes de abastecimientos de agua potable, protección de los centros de abastecimiento y tendidos eléctricos, protección de la red de distribución de gas, protección del dominio público hidráulico DH). Se graña también el asentamiento rurales-históricos (BRL aldea de Mijares) y núcleo de viviendas consolidados de Ventamina y Peraleja los tres como expedientes a minimizar su impacto territorial de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable contemplados en plano de Ordenación nº 6 al igual que la zona de viviendas unifamiliares, el monte de utilidad pública y suelos incendiados, PATRICOVA, barrancos, protección arqueológica y paleontológica, protección pozos, zona apta Plan Eólico, canteras y su zona de protección, que se han modificado en base a los informes sectoriales emitidos hasta el momento y el acuerdo de la CTU de 25 de abril de 2008 y Declaración de Impacto Ambiental.

Además se contempla gráficamente las zonas MIT: núcleo de viviendas consolidado delimitación para el expediente de minimización de impacto territorial, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

E. Zonas de Ordenación Urbanística.

Se definen las siguientes zonas primarias:

Núcleo histórico tradicional (NHT)

Edificación casco (CAS)

Edificación cerrada (EDC)

Edificación abierta (EDA)

Unifamiliar en hilera (UFH)

Unifamiliar aislada (UFA)

Terciario clase 1 (TER 1)

Terciario clase 2 (TER 2)

Industrial y almacenes en manzana compacta (IND-A)

Industrias y almacenes en edificios aislados en parcela (IND-B)

Además se define un área de ordenanza especial de las calles de San Luis y Cid y en el Barrio de San Rafael.

F. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo. Sectorización.

De conformidad con el art. 62.1.b de la LRAU, las áreas de reparto en suelo urbanizable deberán tener un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante. El Plan General establece este criterio para el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada optando ante la disparidad de situaciones urbanísticas por que tengan un valor urbanístico semejante, para los que se obtienen los siguientes coeficientes extraídos de un estudio de mercado: Industrial 0.90; Residencial 1; Terciario 0.80; Terciario-Deportivo 1.30.

Se obtienen 12 áreas de reparto (inicialmente eran 16) con sus correspondientes aprovechamientos tipo.

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO							
Area Reparto	Clase de Suelo	Uso dominante	Ap. Tipo (ua/m2s)	Superficie (m2)	Ámbito	Red Primaria externa adscrita m2	RP interna m2
AR1	SUR	Ind. A/B	0,584821	992.963	Sector 4,6,8,9, 11 y 13	EDAR (S6) RV 66.257	
AR2	SUR	Res. Res.-Terc. (2.448 viv.)	0,551668	641.907	Sector 12, 14, 15, 16, 20.	PQL1-67.281 PQL1-12.985 PQL2 13.858	PQL-11.988 PED- 14.500 PRD-20.000
AR3	SU, SUR	Res. (661 viv.)	0,833000	112.617	Sector 7, 17, 18 y 19		
AR4	SUR	Ter-Deport	0,415139	107.748	Sector 10 (Levante)		
AR5	SUR pormenorizado	Res. (849 viv.)	0,785318	194.224	UE 5, 7,8,11,12,13,14,15	PJL1-12.599 PJL3-2.214	PQL-10838 PJL-1162
AR6	SU	Res. (105 viv.)	0,706038	41.512	UE 10		
AR7	SU porm	Res. (23 viv.)	1,513666	2.732	UE 16		
AR8	Suz Plan aprob	Ind	0,510000	825.600	S2-3		PID 8000
AR10	SU porm	Res. (21 viv.)	0,682198	6.573	UE 20		
AR12	SU porm	Res. (14 viv.)	0,337357	11.066	UE 22		
AR13	SU porm	Res. (66. viv)	1,766820	6.290	UE 6		
AR14	SUR porm.	Ind.-A	0,63000	87.665	UE 19		
AR15	SUR porm.	Ind.	0,561346	131.320	UE 9	0	PID 791 m2 (depósitos de gas)

La memoria del Plan justifica que comparando las áreas de aprovechamiento que son comparables, es decir, las de suelo urbanizable no pormenorizado, se observa que las diferencias de aprovechamiento no llegan a un 15%, por lo que se cumple el requisito establecido en el art. 62 de LRAU. Se justifica que aquellas áreas que difieren de este aprovechamiento son la AR4 que se corresponde con el Sector 10 proveniente de una DIC aprobada definitivamente con unas características muy diferentes y el AR3 conformada por los sectores 7, 17, 18 y 19 que incluyen suelo urbano delimitado en las antiguas NNSS industrial que se recalifica de industrial a residencial.

El resto de áreas de reparto corresponde a suelos pormenorizados, urbanos o urbanizables, cuyas características no son comparables de una manera simplemente numérica y se acogen a la excepción del art. 62.2 LRAU.

En ayuntamiento justifica las diferencias del aprovechamiento en suelo urbano en el área de reparto 7 que comprende la unidad de ejecución 16, en que es una operación de escasa entidad (2.732 m² y 4.468 m² de techo) con unos costes de urbanización elevados, por lo que resulta necesario disponer para su viabilidad de un aprovechamiento tipo elevado. Así como el área de reparto 13 que comprende la unidad de ejecución 6, justificando que las actuales Normas Subsidiarias delimitaban diversas unidades de ejecución que posteriormente se dividieron posteriormente en 6 A y 6 B, la primera se desarrolló totalmente y la segunda se encontraban iniciados los trámites al comenzar la tramitación del Plan General, motivo por el cual se asumieron los parámetros establecidos por las Normas Subsidiarias y ahí su elevado aprovechamiento tipo.

G. Red primaria o estructural

Población actual: 9.358 habitantes; Población ampliable prevista: 13.397 habitantes; población capacidad total 22.755 hab.

G.1 EQUIPAMIENTOS:

CUADRO DE RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL superficie

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS - CULTURALES:

PED1 – Instituto de Educación Secundaria 16.375 m²
 PED2 – Conservatorio de Música San Rafael 327 m²
 PED3 – Recinto del Castillo BIC 3.690 m²
 PED4 – Anfiteatro Parque de San Luis 2.275 m²
 PED5 – Sector 16 (nuevo para el Instituto) 14.500 m²
 PED6 – Molino de Galán 2.765 m²

EQUIPAMIENTOS SANITARIO – ASISTENCIAL

PTD1 – Centro de Salud 4.074 m²
 PTD2 – Residencia Tercera Edad 3.056 m²
 PTD3 – Residencia “La Hoya” – Consellería Bienestar Social 1.866 m²

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS- INSTITUCIONAL

PAD1 – Ayuntamiento 206 m²
 PAD2 – Cuartel de la Guardia Civil 2.958 m²
 PAD3 – Juzgados/servicios municipales 222 m²
 PAD4 – Centro carreteras Diputación 555 m²

EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS:

E.D.A.R. El Llano 10.000 m²
 E.D.A.R. La Solana 8.000 m²
 PID-1 Depósito de agua 927 m²
 PID-2 Depósito de agua 870 m²
 PID-3 Depósito de Gas 791 m²
 PID-4 ecoparque 1.640 m²
 PID – Cementerio 15.426 m²

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS – RECREATIVOS:

PRD1 – Piscina 5.608 m²
 PRD2– Campo de fútbol Sector 12 20.000 m²
 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 383.308 m²
 PQL1 – Parque de las Ventas 117.615 m²
 PQL2 – Parque deportivo el Planell 144.600 m²
 PJJ-1 Jardín del barranco de Borrunes 33.740 m²
 PJJ-2 Jardín del barranco de los Mudos 12.205 m²

PJJ-3 Jardín “parque de San Luis” 8.821 m²
 PJJ-4 Jardín Parque de la Violeta 19.374 m²
 PJJ-7 Parque del conservatorio 15.310 m²

Total espacios libre de la red primaria: 351.485 m²

Zonas verdes y espacios libres. No computables como RP

PJJ-5 Borde urbano de la huerta de arriba 12.263 m²
 PJJ-6 Borde urbano Huerta de abajo 21.741 m²

Respecto de las dotaciones escolares el Plan prevé una neva parcela de 9.837 m² de las unidades de ejecución 7 y 14 y una parcela de 14.500 m² de superficie que deberá preverse en el Plan Parcial que desarrolle el Sector 16 de suelo urbanizable.

El Plan prevé la gestión de seis espacios libres de red primaria, tres de nueva creación y tres que conforman espacios ya existentes. La Superficie de zonas verdes y espacios libres de la Red Primaria 351.485 m² con un ratio de 15,45 m²/hab de red primaria, y un ratio total de zonas verdes de 16,94 m²/hab. Es decir, se obtendrían 260.711 m² de PQL con un ratio aproximado del 11,45 m²/hab. de conformidad con el art. 36 del RPCV.

G.2 RED DE INFRAESTRUCTURAS

— Red viaria supramunicipal

- Autovía E-III Madrid-Valencia

- CV-424 de la N-III a Buñol por Godella

- CV-425. de las ventas de Buñol a N°330

- CV-427. de Yátova a Buñol por Río Mijares

- Cv-4290. de CV-427 a Collado Umán (Los Yegueros)

— Red ferroviaria: Línea de ferrocarril Madrid-Valencia y Tren de Alta velocidad. Se prevé junto a la actual estación un aparcamiento disuasorio.

— Tráfico peatonal: se prevé un incremento de las conexiones peatonales, incluyendo en estas los carriles bici, los trazados se contemplan en plano 8.

— Red saneamiento: tipo unitaria, EDAR comarcal de Alborache (1997) con una capacidad para depurar caudal medio de 292 m³/h donde tras su tratamiento se vierten al río Buñol; con una red principal de colectores. Se prevé la ejecución de 3 nuevas EDAR núcleos urbanos (Aldea Mijares, Perpleja, Ventamina), los sectores la Solana y el Planell prevén ejecución depuradora; el sector 6 está condicionado si no es suficiente a hacer nueva depuradora. Se prevé la red separativa de pluviales para los suelos urbanizables no pormenorizados.

— Abastecimiento agua potable: gestión municipal, Pozos (Vallejo, Cañicas, Fochi, Roquillo) fuente Ripoll y los manantiales (San Luis, Cabezona y el Prado), con 5 depósitos. Se prevé para el abastecimiento de la población consolidada y el planeamiento de desarrollo pormenorizado, el industrial y equipamientos una demanda total de 1.069.156 m³/año que con la concesión inscrita de 1.100.000 m³/año está garantizado.

— Abastecimiento energía eléctrica: el término está atravesado por dos líneas de Alta de 400Kv 03que cruzan el término en dirección este-oeste y una línea de Alta de 132 Kv que lo atraviesa en dirección norte-sur que conecta por la subestación situada junto a CV-420, de donde se distribuye energía en media tensión (66 kv) a las industrias cementeras y entronca con la línea subterránea de 5 km que conecta con el Parque Eólico de la Sierra Cabrera, continuando hacia el norte y alimentaba a otra subestación, junto a la CV-425 que actualmente está en desuso. Dos subestaciones transformadoras, una junto a la CV-425 y el parque eólico.

— Distribución de gas: coexisten dos redes de gas independiente: ramal a Cheste-Chiva-Buñol-Alborache y Turís gestionada por la empresa Enagas (Repsol-Butano) y se abastece de cuatro depósitos enterrado y el ramal Utiel-Requena del gasoducto. Con depósitos de gas licuado en la UE 9.

— Red de fibra óptica: discurre paralela arcén antigua N-III.

— Vías Pecuarias: discurren por el término de Buñol la Cañada Real de la Mancha o de Cuenca, el Cordel de Aragón, el Cordel de la Ribera y la Colada del Gallo.

— Domino Publico Hidráulico: cauce de los ríos Buñol y Mijares y red de barrancos con zonas de servidumbre de 5 metros y de policía de 100 metros.

H. Paisaje.

El Estudio de Paisaje Refundido presentado el 08.02.11 contiene en su apartado 6.2 las Normas de Protección e Integración y en apartado 6.5 los siguientes Programas de Paisaje:

1. Programa de Restauración Paisajística de las riberas del río Buñol.
2. Programa de Restauración Paisajística de la antigua cementera.
3. Programa de Restauración Paisajística de las viviendas unifamiliares diseminadas en el suelo no urbanizable.
4. Programa de Imagen Urbana del Casco Antiguo y el Castillo
5. Programa de Borde Urbano Oeste de la ciudad.
6. Programa de Borde Urbano Este de la ciudad.
7. Programa de Borde Urbano Sur de la ciudad.
8. Programa de Imagen Urbana de las áreas industriales existente.

I. Patrimonio Cultural Valenciano

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluye los siguientes Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local, junto a otros elementos protegidos (arquitectura e ingeniería, arqueología, paleontología, etnología, bienes muebles) con protección integral, parcial o ambiental:

Elementos protegidos de Arquitectura e ingeniería:

- BIC-1 Castillo de Buñol Barrio del Castillo Integral
- BIC-2 Torre de Telegrafía Alto del Portillo Integral
- BRL-1 Iglesia de san Pedro Apóstol Plaza del Pueblo 10 Integral
- BRL-2 Ermita de San Luis UTM 689652 / 4365833 D50 Integral
- BRL-3 Núcleo Histórico Tradicional Barrio del Castillo Integral / trama y escala
- BRL-4 Aldea de Mijares

Junto a 66 elementos protegidos y 64 viviendas protegidas del núcleo histórico tradicional.

Elementos protegidos de Arqueología:

- Q05 Cañalarga 685209 / 4365069 / 635 Integral BRL
- Q06 Cueva del Turche 690376 / 4364196 / 332 Integral BRL
- Q07 Tapacuellos o El Rincón 693791 / 4368041 / 428 Integral BRL
- Q08 El Oliveral 690285 / 4363734 / 364 Integral BRL
- Q09 Morra del Planell 691824 / 4364266 / 324 Integral BRL
- Q10 Cuevas de Baiba 692655 / 4365035 / 358 Integral BRL
- Q11 La Rabosera 690521 / 4367208 / 423 Integral BRL
- Q12 Charco Mañán 689951 / 4364045 / 382 Integral BRL
- Q13 Abrigo del barranco del Carcalín 687996 / 4366038 / 493 Integral BRL
- Q14 Arroyo Monedí 683809 / 4369805 / 603 Integral BRL
- Q15 Barranco del Monedí 683968 / 4370267 / 603 Integral BRL
- Q16 Cerro del Turche 690235 / 4364301 / 397 Integral BRL
- Q17 Covalta 683733 / 4370189 / 688 Integral BRL
- Q18 Fuente de la alegría 689308 / 4365802 / 406 Integral BRL
- Q19 Gila 690170 / 4365930 / 398 Integral BRL
- Q20 Huerta de Arriba 689651 / 4366161 / 402 Integral BRL
- Q21 La Retura 691294 / 4369525 / 569 Integral BRL
- Q22 Las Cabrillas 687591 / 4367979 / 616 Integral BRL
- Q23 Los Ríos 683948 / 4369575 / 594 Integral BRL
- Q24 San Luis 689690 / 4365841 / 388 Integral BRL
- Q25 Los Parapetos 687299 / 4368981 / 783 Integral BRL
- Q26 La Falquirola 687768 / 4370054 / 705 Integral BRL
- Q27 Encima de La Falquirola 688560 / 4369692 / 619 Integral BRL
- Q28 La Solana 692714 / 4369082 / 403 Integral BRL
- Q29 Collado Umán 678749 / 4364947 / 814 Integral BRL
- Q30 Castillo de Buñol 690330 / 4365823 / 384 Integral BIC
- Q31 Corral de Morató / 687095 / 4370748 / 680 Integral BIC
- Q32 Rincon de Mahoma 693137 / 4367975 / Integral BIC
- Q33 Nucleo Histórico Tradicional 690158 / 4365619 / 352 Integral BIC
- Q43 Aldea de Mijares 675745 / 4362152 / 530 Integral BIC

Elementos protegidos de Paleontología:

- P02 Candel I 689940 / 4365000 Integral BRL

- P03 Candel II 689880 / 4365260 Integral BRL
- P04 Cantera de Carcalín 688900 / 4365500 Integral BRL
- P05 Cerro de la Cruz 689900 / 4365300 Integral BRL
- P06 Minas de Valero 688536 / 4365506 Integral BRL

Elementos protegidos de Etnología:

- E-87 Chimenea de la fábrica de Pompeyo Criado Cr. San Juan 2 Integral BRL
- E-90 Chimenea Papelera de R. Sento Polígono 15 Parcela 305 Integral BRL
- E-91 Chimenea Papelera de Enrique Silla Polígono 15 Parcela 57 Integral BRL
- E-92 Chimenea de la Papelera del Turche Polígono 16 Parcela 244 Integral BRL
- E-95 Chimenea del Molino Papelero de Galán C. Pelayo 12 Integral BRL
- E-100 Refugio Cantera de Mármol Polígono 4 Parcela 35 Integral BRL
- E-101 Pozo Rusos Polígono 5 Parcela 496 Integral BRL
- E-102 Pozo Tío Tarzán Polígono 19 Parcela 227 Integral BRL
- E-103 Pozo Canastas 1 Polígono 5 Parcela 529 Integral BRL
- E-104 Pozo Canastas 2 Polígono 5 Parcela 527 Integral BRL
- E-105 Calera de Letro Polígono 1 Parcela 105 Integral BRL
- E-106 Pozo Ferrer Polígono 5 Parcela 539 Integral BRL
- E-107 Pozos de Letro Polígono 1 Parcela 2 Integral BRL
- E-108 Mina Tamborenilla Polígono 19 Parcela 202 Integral BRL
- E-109 Refugio del Ruedo Polígono 9 Parcela 154 Integral BRL
- E-110 Pozo de Pardenillas Polígono 24 Parcela 29 Integral BRL
- E-111 Refugio Cantera Polígono 17 Parcela 9 Integral BRL
- E-119 Pozo Colocha-Piano Polígono 21 Parcela 109 Integral BRL
- E-120 Chimenea Papelera Vicar Cr Godelleta 9 Integral BRL
- E-122 Aljibe Patricio Polígono 17 Parcela 10 Integral BRL
- E-126 Chimenea Parque Urios Polígono 13 Parcela 573 Integral BRL

Junto a otros elementos protegidos.

Además, incluye 39 Elementos de Bienes Muebles y como Elementos protegidos Conjuntos Urbanos incluye:

- C-01 Calles Cid y San Luis Ordenanza Especial
- C-02 Barrio de San Rafael Integral /trama y escala

Y como Elementos protegidos Naturales incluye:

- N-1 Cueva del Turche Margen derecha río Juanes. Propuesta Paraje Natural Municipal
- N-2 Río Buñol-Barranco Carcalín Oeste de la población. Propuesta Paraje Natural Municipal
- N-3 Fuente Umbria y Hondo del Fresnal Noroeste del término. Propuesta Paraje Natural Municipal

J. Relación de centros cívicos

Se consideran centros cívicos el centro de la ciudad, el parque deportivo El Planell, Parque San Luis, Parque las Ventas, Parque de la Violeta y el conjunto de equipamientos junto al Barrio San Rafael.

CUARTO.- INFORMES SECTORIALES.

Durante la tramitación autonómica se han solicitado informes a los organismos sectoriales y Ayuntamientos colindantes, hasta el momento se han emitido los siguientes informes:

1. Informe del Servicio de Apoyo Técnico sobre el Estudio de Paisaje de fecha 21/12/06, indicando la necesidad de aportar un nuevo Estudio de Paisaje, que tras subsanación por parte del Ayuntamiento se emite un segundo informe de fecha 16/04/08 donde se informa favorable la integración paisajística del modelo de crecimiento propuesto por el Plan General de Buñol descrita en el Estudio de Paisaje del mismo debiendo aportar un Texto Refundido del Estudio de Paisaje.
2. Informe desfavorable del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fecha 10 de Julio de 2007 del Estudio Acústico presentado.
3. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 8 de marzo de 2007 requiriendo documentación.

4. Informe sobre disponibilidad y suficiencia de recursos hídricos elaborado por el Arquitecto Municipal de fecha 15/11/07.

5. Informe favorable de la Dirección General de Obras Públicas de la División de Recursos Hidráulicos de la Consellería de Infraestructuras y Transporte (CIT) de fecha 12/06/06.

6. Informe del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio, de fecha 30/06/06 con carácter favorable condicionado, tras la subsanación de deficiencias da origen a un segundo informe de fecha 14.02.08 en el que se concluye lo siguiente:

“ 1. Los LICs afectados por el PGOU del término de Buñol, quedan protegidos mediante la clasificación de SNU de Protección Ecológica en lo que respecta al LIC S^a de Malacara y, por la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con la denominación de Paraje Natural el LIC Túnel de Carcalín.

2. Por lo que respecta al asentamiento rural (Paraje Mijares) situado en el LIC S^a de Malacara, al sudoeste del término municipal de Buñol, que el PGOU propone como Suelo No Urbanizable con posibilidad de viviendas unifamiliares, parece coherente la reducción de superficie con la exclusión de los ámbitos afectados por el Dominio Público Hidráulico a que se hace referencia el escrito del redactor del Plan General de 30.10.06. El promotor del proyecto deberá aportar plano con la nueva superficie de la Unidad de Ejecución (Paraje Mijares) y concretar las actuaciones que se podrán realizar, en todo caso, deberán minimizar la afección sobre el entorno del LIC por la implantación de infraestructuras y servicios públicos de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/04, de 9 de Diciembre, del Suelo No Urbanizable”.

7. Informe favorable condicionado del Servicio Territorial de Medio Ambiente de fecha 25/02/08 donde “Todos los espacios naturales protegidos mencionados deberían constar específicamente como tales en el documento de Plan General, otorgándoles una clasificación y régimen de usos concordantes con su naturaleza y normativa de protección.”

8. Informe de la Sección Forestal, de fecha 20.02.08, sobre Vías Pecuarías de carácter desfavorable.

9. Informe de la 2ª Demarcación Forestal, de fecha 15.06.06, que señala lo siguiente con respecto a los sectores propuestos:

- ... “Sector RC-UF, Paraje La Caserna y colindantes: Se comprueba la existencia en el sector de suelo forestal, tanto de propiedad particular como perteneciente al MUP n° 66. Se propone clasificar dichas zonas como de protección forestal.

- Sector RC-RN, Paraje Cantera Soinval: Se observa que el área delimitada para dicha cantera, grafiada en el plano, es superior a la del actual aprovechamiento de piedra caliza autorizada en MUP.

- Sector RC, Paraje “El Vallejo y colindantes”: Se comprueba en el sector la existencia de zonas de suelo forestal de propiedad privada, así como pertenecientes al MUP n° 66. Se propone clasificar dichas zonas como de protección forestal.

- Sector RC-RN, Paraje Barranco de la Venta y colindantes: Se comprueba en el sector la existencia de zonas de suelo forestal, tanto de propiedad particular como perteneciente al MUP n° 66. Se propone clasificar dichas zonas como de protección forestal.

- Sector RC, Paraje El Portillo de Buñol y colindantes: Se comprueba en el sector la existencia de zonas de suelo forestal, tanto de propiedad particular como pertenecientes al MUP n° 66. Se propone clasificar dichas zonas como de protección forestal.

- Sector RC-UF, Paraje Alto Jorge y colindantes: : Se comprueba en el sector la existencia de zonas de suelo forestal, tanto de propiedad particular como pertenecientes al MUP n° 66. Se propone clasificar dichas zonas como de protección forestal.

- Sector, Paraje Campo de Tiro: El Campo de Tiro no está autorizado por la administración y figura ubicado en terrenos pertenecientes al MUP n° 66 sin autorización administrativa.

- Sector, RC-UF Paraje La Serrana y colindantes: Comprende parcialmente terrenos forestales, que se propone clasificarlos como de protección forestal.

- Sector, RC Paraje Farrajón, Alto Planell y colindantes: Comprende parcialmente terrenos forestales, que se propone clasificarlos como de protección forestal.

- Sector RC, Paraje Farrajón, Miravalencia y colindantes: Comprende parcialmente terrenos forestales, que se propone clasificarlos como de protección forestal”.

10. Informe del Area de Residuos de fecha 27/03/08 Informe del Area de Residuos de fecha 27/03/08.

11. Informe de la Dirección Territorial de Agricultura de fecha 15/01/07 con carácter favorable condicionado.

12. Informe del Servicio Territorial de Vivienda de fecha 10/04/08.

13. La Demarcación de carreteras del Ministerio de Fomento en fecha 01/08/06 informa favorable condicionado.

14. Informe de la Diputación de Valencia de fecha 17 de abril de 2008 con carácter desfavorable.

15. Informe de la División de Carreteras de la CIT de fecha 26/06/06 de carácter desfavorable. El Ayuntamiento presenta estudio de tráfico el 25/02/08 que da origen a informe desfavorable de 30 de enero de 2008 y de 18 de abril de 2008

16. Dirección General de Transportes de la CIT emite informe con condicionantes en fecha 8/01/07 entre otros la presentación de estudio de movilidad, el Ayuntamiento en fecha 28/09/07 presenta escrito subsanatorio.

17. La Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento emite informe desfavorable de fecha 6/07/05, que tras la subsanación de documentación da origen a un segundo informe fecha 21/06/06 favorable condicionado.

18. Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) de fecha 22/06/07 donde se contemplan las siguientes modificaciones

“- Los suelos grafiados en amarillo según plano adjunto, sean calificados como sistema general ferroviario (art. 7 de la Ley del Sector Ferroviario), formando parte del resto del recinto ferroviario.

- El resto de suelo de la UE n° 21, se integren en una unidad de ejecución discontinua distinta.”

19. Informe de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana de fecha 14/06/06 donde indica que no posee terrenos afectos, ni explota línea férrea en el Término Municipal de Buñol.

20. Informe favorable condicionado de Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de fecha 17/03/08.

21. Dos informes del Área de Infraestructuras de la Consellería de Educación, el primero desfavorable de fecha 17/06/06 que tras subsanación se emite un segundo informe de fecha 5/12/07 con carácter favorable en cuanto a sus competencias en materia educativa del Plan General, fijando los parámetros urbanísticos a tener en cuenta.

22. Informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de fecha 5 de marzo de 2008 donde se establecen una recomendaciones generales con relación a los usos comerciales que el Plan deberá contener, contemplando expresamente lo siguiente “con carácter general y desde la perspectiva del urbanismo comercial, es aconsejable evitar la generación de una convivencia cercana de actividades productivas más alejadas del casco urbano, lo que cobra especial relevancia en un municipio con las características de Buñol en que la industria tiene asignada importantes áreas de suelo, por lo que las actividades terciarias no deben de ser una alternativa en caso de ocupación parcial de las parcelas destinadas a los usos industriales. Excepcionalmente solo resultaría puntualmente tolerable, en áreas de industria ligera, las actividades de venta al por menor, siempre que los locales destinados a los mismos se ubiquen con fachada a los ejes principales de la zona...”

23. Informe favorable de fecha 17 de marzo de 2008 de la Consellería de Turismo.

24. Informe de la Dirección Territorial de Cultura y Deportes de fecha 25 de abril de 2008 en el que se indica la documentación necesaria, trasladado al ayuntamiento el 4 de junio de 2008.

QUINTO. AGUA, SANEAMIENTO Y RESIDUOS.

— AGUA. Informe sobre disponibilidad y suficiencia de recursos hídricos elaborado por el Arquitecto Municipal de fecha 15/11/07. Donde establece un consumo total diario estimado de 6.389 m3 diario, superior al estimado por el equipo redactor de 3.458 m3 diarios y , además se indica lo siguiente:

Origen del agua y caudales que actualmente abastece a la población, es el siguiente:

Pozos (inscripción provisional a nombre del Ayuntamiento de Buñol)

- Pozo Vallejo nº 1 (polígono 6, parcela 553). Caudal 2.200 a 3.000 l/min

- Pozo Cañicas (polígono 18, parcela 146). Caudal 900 a 1.100 l/min

- Pozo Fochi (polígono 13, parcela 919). Caudal 150 a 200 l/min

- Pozo Roquillo. (se desconoce si es suministro)

Aguas públicas con inscripción a nombre de la Comunidad de Regantes de Buñol.

- Manantial San Luis (Paseo San Luis en suelo urbano). Caudal aprox. 500 l/min

- Manantial Cabezona (polígono 18, parcela 488). Caudal aprox 400 l/min

- Manantial Ripoll (no se ha podido establecer inequívocamente). Caudal apr. 300l/min

- Manantial Prado (bis). Caudal 30 a 100 l/min

En la actualidad se encuentra en proceso de constitución la Comunidad de Usuarios de las aguas procedentes de los manantiales indicados que regularizaría la situación actual.

Total. 4.480 a 5.600 l/min, es decir una media de 5.000 l/min, esto es 7.200 m3 diarios

Disponibilidad presente y futura. Por tanto, actualmente se puede disponer de una media aproximadamente de, 7.200 m3 diarios.

En la actualidad, con motivo de las obras de construcción del AVE se está procediendo al alumbramiento de pozos sustitutivos del actual Pozo Vallejo, al encontrarse el mismo en el trazado actual de la citada línea. La estimación del aforo es de 5.000 l/minuto, lo que implica una disponibilidad de 10.000 m3 diarios.

El consumo diario total del municipio para una población de 9.500 habitantes y una zona industrial con abastecimiento municipal de 58,37 ha, se estima en 3.373 m3 diarios, incrementado en un 20% con pérdidas, resultando 4.048 m3 diarios. Por tanto, se puede estimar un superávit de 10.000 - 4.048 = 5.952 m3, lo que implica, respecto a las necesidades hídricas del PGOU un déficit de 437 m3 diarios, por lo que el gradual desarrollo de las previsiones urbanizadoras del PGOU, determinará la necesidad de nuevas aportaciones de recursos hídricos, pues los 6.389 m3 precisos son muy similares a los 5.952 m3 excedentarios disponibles actualmente.

Calidad de las aguas de suministro humano. En cuanto al control analítico de la calidad de las aguas potables destinadas al abastecimiento de la población, está adjudicado a EGEVASA, según Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Diputación Provincial de Valencia en fecha 29.04.93, y, del control analítico actual se concluye la innecesidad de tratamiento, fuera de la propia cloración.

Obras de infraestructura. El informe concluye señalando que, dada la amplitud de los desarrollos previstos en el PGOU, resultará necesaria la ejecución de las obras de infraestructura para el suministro de agua potable a todos los nuevos sectores y unidades de ejecución.

— Existe en el expediente Resolución de la CHJ del expediente 88.IP.3455, Inscripción Provisional en la sección C del Registro de Aguas de los Pozos Roquillo, Fochi, Cañicas y Vallejo 1 del Término Municipal de Buñol, de fecha 09.09.03, en el que se resuelve lo siguiente:

“Denegar la inscripción de los manantiales de La Cabezona, Ripoll, San Luis, y, El Prado, por ser aguas públicas, cuya inscripción a nombre de la Comunidad de Regantes de Buñol, consta en el Registro de Aguas.

Ordenar la inscripción provisional en la sección C del Registro de Aguas de los Pozos Roquillo (con un volumen máximo anual de 27.000 m3), Fochi (con un volumen máximo anual de 52.000 m3), Cañicas (con un volumen máximo anual de 321.000 m3) y Vallejo 1 (con un volumen máximo anual de 700.000 m3). La presente inscripción tiene carácter provisional a la espera de la Resolución que pudiera recaer en el expediente concesional de revisión de características que se instruye, a fin de tramitar las variaciones detectadas en estos pozos respecto de la solicitud formulada el 31.12.88 y, que son las siguientes:

- El Pozo Roquillo, ha pasado a estar fuera de uso.

- Al Pozo Rochi, se le ha incorporado una derivación a una acequia de riego en la tubería de impulsión.

- El Pozo Vallejo nº 1 ha sido sustituido por el Pozo Vallejo nº 2”.

— SANEAMIENTO. Existe en el expediente Informe de la EPSAR de fecha 06.09.05, informando “la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Buñol-Alborache de las aguas residuales generadas por el PGOU de Buñol siempre y cuando se cumplan los condicionantes establecido en dicho informe”. A su vez, el Ayuntamiento presenta Resolución del Presidente del Consejo de Administración de la EPSAR de adjudicación, de fecha 08.03.07, de las obras de Mejora de la EDAR de Buñol-Alborache, previstas para las anualidades de 2007 y 2008 por un importe global de 2.273.143,94, siendo el plazo de ejecución de 10 meses.

□ RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. Hay que señalar que en cuanto al servicio de recogida y transportes de RSU, muebles y enseres, dicho Servicio se viene prestando por la empresa Técnicas y Tratamientos Medioambientales S.A.

Por lo que se refiere a la recogida selectiva de vidrio, papel cartón y envases ligeros, el municipio está adherido a los Convenios Marcos suscritos entre la Generalitat Valenciana y la Entidad Ecovidrio y Ecoembalajes España S.A de 20.12.04 y 10.09.04 respectivamente.

En cuanto a la valorización y eliminación de residuos, el Municipio está incluido en la Zona VII del Plan Zonal de Residuos aprobado por la Generalitat, habiéndose acordado por el Ayuntamiento Pleno, el 25.01.05, aceptar el Consorcio como forma asociativa propuesta por la D.G de Calidad Ambiental para la ejecución del Plan Zonal de Residuos de las Zonas VI, VII y IX y, aprobar la incorporación de este Ayuntamiento al Consorcio. Así pues, la Asamblea General del citado Consorcio aprobó, en sesión celebrada el 20.11.06, declarar válida la licitación y adjudicar el contrato de concesión de obra pública del proyecto de gestión de residuos sólidos urbanos del área de gestión del Plan Zonal de Residuos de las Zonas VI, VII y IX a la empresa Senda Ambiental-Reciclados del Mediterráneo”.

SEXTO. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En fecha 15 de abril de 2008 la Directora General de Gestión del Medio Natural dicta la siguiente Declaración de Impacto Ambiental

“DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Primero

Se estima aceptable, a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, siempre que en el documento de Plan general, que se presente para el sellado de la CTU, se corrija el trazado de las Vías Pecuarias del municipio, según lo informado por la Sección Forestal, debiendo respetar las mismas en todo su trazado y anchura legal acorde a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias y, se corrija el documento según lo informado por la 2ª Sección Forestal, respecto a determinadas calificaciones del SNU que afectan a MUP y terrenos forestales. No se estima aceptable la propuesta de seguir clasificando como “suelo urbano” la U.E 16 “Paraje de Ventamina” y, la U.E 17 “La Peraleja” (que se encuentra en el LIC de la Sª de Malacara, al igual que la aldea de Mijares). Por lo tanto, tanto la Peraleja como la aldea de Mijares, que son asentamientos históricos, debe serles de aplicación la D.T 4ª de la Ley 10/04, debiendo tramitar, el Ayuntamiento, expedientes de identificación de los núcleos de viviendas consolidados que tuvieren este carácter con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en sus respectivos términos municipales, con el fin de minimizar su impacto territorial, todo ello según lo informado por el Servicio de Ordenación Sostenible del Medio. Igual consideración debe tener el Paraje de Ventamina.

El documento de Plan General debe estar supeditado al cumplimiento de los siguientes condicionantes, que deberán transcribirse en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión de los diferentes sectores:

1. Previo al desarrollo de los suelos urbanizables propuestos, con o sin ordenación pormenorizada, se deberá justificar la siguiente documentación:

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, en el supuesto de que dicho

informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente declaración de impacto ambiental.

- La justificación de la disponibilidad de recursos hídricos necesarios para abastecer todas las necesidades que se plantean con el Plan General de Buñol, cumpliendo con la legislación vigente. En caso de que los informes o certificados para la citada justificación sean desfavorables, así deberá entenderse también la presente Declaración de Impacto Ambiental.

- Informe favorable sobre el Estudio sobre el Paisaje que necesariamente deberá identificar los hitos geográficos y aquellas características del territorio que constituyan referentes del paisaje del ámbito de la planificación y ordenación del término de Buñol, de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Corresponderá al órgano competente en Paisaje determinar la idoneidad del Estudio presentado en relación con las determinaciones establecidas en la citada Ley 4/2004, así como con el resto de la normativa que le sea de aplicación.

- Informe favorable relativo al Estudio Acústico presentado.

2. Antes de la recepción de la urbanización de los sectores de suelo urbanizable, con o sin ordenación pormenorizada, el Ayuntamiento de Buñol será el encargado de:

- Obtener autorización administrativa de la CHJ para el vertido de las aguas pluviales a cauces públicos, de acuerdo con el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Obtener de la CHJ la correspondiente concesión de reutilización de aguas depuradas con destino a riegos, de acuerdo a los artículos 104, 128 y 130 del RDPH.

- Autorización administrativa de la CHJ para la actuación en las zonas de policía de los barrancos que atraviesen los sectores.

- Asegurar la continuidad e idoneidad de itinerarios, con su anchura legal, de todas las Vías Pecuarías que atraviesan terrenos calificados como Urbanizables en los términos previstos en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías.

3. Las medidas correctoras se completarán con los siguientes aspectos:

- Durante la fase de ejecución, se deberá prever e identificar una zona para el acopio de los materiales a emplear en las obras de urbanización y edificación, evitando la ocupación de los terrenos colindantes.

- Durante la fase de ejecución, se deberá definir el área donde quedará aparcada temporalmente la maquinaria de obra indicando, en su caso, el lugar donde se llevarán cabo las labores de limpieza y mantenimiento de la misma. Asimismo, se recuerda que los cambios de aceite, filtros y cualquier otro residuo de mantenimiento de maquinaria y vehículos deberán ser debidamente gestionados por taller o gestor de Residuos Tóxicos y Peligrosos debidamente autorizado

- El sistema de riego deberá ser independiente de la red de suministro municipal, evitándose la creación de zonas verdes que exijan gran cantidad de agua, optándose preferiblemente por las especies autóctonas y/o los cultivos ya existentes.

- En supuesto que se afecte a servicios e infraestructuras de riego se deberá garantizar la continuidad de todas las canalizaciones y tuberías que atraviesan el sector y tienen una funcionalidad más allá de los límites del mismo. Cualquier desvío o alteración de dichas instalaciones deberá contar con la autorización de la comunidad de regantes o del órgano competente, quien determinará la forma en la que se llevarán a cabo las actuaciones propuestas.

- La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras, y que sea susceptible de aprovechamiento, se mantendrá en condiciones agrícolas adecuadas, dada la elevada calidad agraria de las mismas, y se destinará al relleno de las zonas verdes previstas en la actuación, o en su defecto, a otras áreas del municipio donde sea susceptible su utilización. Se definirá el lugar y las condiciones de almacenamiento del suelo eliminado, con el fin de garantizar que dicha tierra no pierda sus condiciones de humedad y sus características edáficas.

- Los residuos vegetales originados con la tala del arbolado y desbroce de los terrenos se gestionarán de manera adecuada a su naturaleza, quedando prohibida la incineración in situ de los mismos o de cualquier otro tipo de residuo.

- El Ayuntamiento de Buñol velará para que las industrias que no puedan conectarse a la red de alcantarillado municipal -y por tanto viertan a cauce público- cuenten con un sistema de tratamiento de aguas residuales individual apropiado y la preceptiva autorización para el vertido de aguas residuales y pluviales que, en su caso, otorga la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- El vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que de lugar el P.G.O.U. deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente.

- Quedan prohibidos los vertidos a los barrancos presentes en el término municipal de Buñol sin depuración previa.

4. Será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas, así como prohibir el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

El Ayuntamiento de Buñol deberá realizar estudios que acrediten la ausencia de incidencias en la contaminación y en el consumo de recursos hídricos provocada por las urbanizaciones dispersas en el municipio que no están conectadas a la red municipal de colectores de aguas residuales.

5. Corresponde al órgano competente en la aprobación del plan el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de los condicionantes de la declaración de impacto ambiental. El órgano ambiental podrá recabar información al respecto y efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento del condicionado, para lo que la Comisión Territorial de Urbanismo remitirá copia del acuerdo de aprobación del Plan General de Santa Pola.

6. Son nulos de pleno derecho las resoluciones o los acuerdos de autorización o aprobación de cualquier proyecto, plan o programa que se adopten sin observar, total o absolutamente, los procedimientos de evaluación ambiental que regula la ley.

7. Toda la normativa específica de ordenación de zonas industriales, todas las medidas preventivas y correctoras propuestas y presupuestadas y los condicionantes expuestos deberán ser recogidas por la normativa urbanística del Plan General, tanto en aquello referente al propio planteamiento en sí, como en lo correspondiente a las respectivas fases de ejecución y funcionamiento.”

SÉPTIMO. ACUERDO DE LA C.T.U DE 25 DE ABRIL DE 2008
La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de abril de 2008, acordó **SUSPENDER LA APROBACIÓN** del expediente del Plan General del municipio de Buñol, a:

- La obtención y subsanación de los informes sectoriales así como a los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 15 de abril de 2008 y a los aspectos que se contemplan en el apartado V Valoración Global del presente informe.

- La presentación de un Texto Refundido por duplicado, diligenciado y visado. Además, deben presentarse dos copias del Proyecto en soporte digital.

Cuyo contenido es el siguiente:

“V.- VALORACION GLOBAL

Analizada la documentación presentada y estando pendiente de la subsanación y/o emisión de diversos informes sectoriales, a priori cabría matizar las siguientes cuestiones:

1. Resulta necesario un documento refundido del Plan General que se adecue y justifique los informes y dictámenes de otros Organismo emitidos cuyas competencias o bienes demaniales puedan resultar afectados, debiendo reiterar la solicitud de aquellos que son imprescindibles para continuar con la tramitación del Plan para que así el Ayuntamiento pueda proceder a su subsanación.

2. Deberá adecuarse el texto refundido del Plan General a la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Directora General de Gestión del Medio Natural de fecha 15 de abril de 2006.

3. Deberán justificarse aquellos aspectos que se contemplan en el documento de concierto previo superado en septiembre de 2002 y que no se desprenden en la documentación aportada (variación superficies reclasificadas, etc)

4. El Plan deberá adecuar los asentamientos históricos del Suelo Urbano UE 16 “Paraje de Ventamina”, UE 17 “La Peraleja” y la UE 18 “Aldea de Mijares” —estando estos dos últimos en la LIC S^a Malacara— así como las diferentes zonas previstas en el Suelo No Urbanizable como SNU-RC UF y aquellas que se encuentren en situación similar, a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, debiendo incluir el Plan la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de viviendas objeto de esa disposición legal y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo, de conformidad con la DIA de 15/04/08.

5. Debería aportarse la documentación gráfica de ordenación estructural de todo el término municipal en un solo plano a escala 1:20.000 o 1:30.000 y su relación con los municipios colindantes para un mejor análisis de la misma a escala territorial, con leyenda fácilmente legible e identificable, así como plano de ordenación a E: 1/5.000

6. De conformidad con el informe de fecha 14/02/08 los LICs afectados en el PG deban quedar protegidos como SNU DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

7. Después de recabar los informes sectoriales en sentido favorable en materia de infraestructuras (ferroviarias, carreteras, eléctricas, gaseoducto, energéticas, hidráulicas, etc.) deberá adecuarse la ordenación estructural del Plan a los efectos oportunos y graficar sus zonas de afección. Debiendo solicitarse igualmente informe a las empresas gestoras del gaseoducto a su paso por Buñol.

8. El Plan en el suelo no urbanizable una vez adecuado a los informes sectoriales deberá justificarse el cumplimiento de la Ley 10/2004, del Suelo No urbanizable en cuanto a la zonificación y modificar su normativa urbanística (arts. 11 y 18).

9. Deberá justificarse los criterios de sectorización al artículo 20 de la LRAU, en especial en las zonas de borde utilizando soporte cartográfico en toda la documentación gráfica que se aporte, así como el cumplimiento de estándares urbanísticos.

10. Deberán adecuarse la parte de normativa urbanística, DEUTs y demás documentación del Plan a los informes sectoriales para proceder a su valoración.

11. Deberá justificarse el cumplimiento del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, por el que se regulan las prácticas de policía mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en relación con el cementerio municipal.

12. El Plan podrá establecer la posibilidad de establecer acciones o programas para la sostenibilidad y calidad de vida de conformidad con la LOTPP.

13. Se recuerda al ayuntamiento la necesidad del cumplimiento del art. 25.4 del texto Refundido de la Ley de Aguas y 19 de la LOTPP.

14. El Plan deberá prever corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial, de conformidad con el art. 20.7 de la LOTPP.

15. En las normas urbanísticas se adecuarán texto que contribuya al incremento de la eficiencia energética y uso sostenible del agua, de conformidad con el art. 19 y 24 de la LOTPP. En particular deberán establecerse los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano con carácter general de 300 m, de conformidad con el art. 18.d de la LOTPP.

16. Deberán delimitarse pasillos de infraestructuras de conformidad art. 23.6 y 7 LOTPP.

17. Las fichas de planeamiento o de gestión, en su caso, deberán incluir los condicionantes impuestos por los informes sectoriales.

18. En las DEUTS deberían definirse las áreas que deben ser excluidas de eventuales procesos de reclasificación de suelo así como, en su caso, las zonas de prioritaria delimitación como parques públicos naturales asociados a ellos; debiendo matizar el contenido de la Directriz 17 en relación con las reclasificaciones en el SNU común.

19. Deberán justificarse las diferencias de aprovechamiento tipo entre las Áreas de Reparto de suelo urbano.

20. Deberá justificarse en relación con las zonas verdes el cumplimiento de estándares y condiciones de calidad exigibles (art. 34 al 36 RPCV) en espacial temas de accesibilidad en PQL-1 y PQL-2 y

justificar la clasificación de suelo propuesta en PQL1, PQL2 y PQL3.

21. Deberá adecuarse al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la C.V.

22. Convendría que el Ayuntamiento se pronunciara respecto de las alegaciones emitidas durante la tramitación autonómica según petición de informe en fechas 02/04/07 y 23/04/07, para que desde la C.T.U. se pudiera entrar a valorarlas.”

OCTAVO. NUEVA DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO.

— En fecha 30/06/08 el Ayuntamiento aporta copia del Estudio Acústico.

— En fecha 17/07/08 el Ayuntamiento aporta informe de fecha 8/07/08 del redactor del Plan General así como ficha catálogo 68, plano 1, plano 5.1, plano 5.2; plano 5.3 y plano. A modo de resumen respecto de la clasificación de suelo propuesta se han efectuado los siguientes cambios: el suelo urbano de Ventamina y Peraleja a urbanizable, los PQL1, 2 y 3 se han cambiado de suelo no urbanizable a urbanizable y urbano.

— En fecha 4/09/08 el Ayuntamiento aporta nuevo plano 1 rectificado para informe de la CIT

— En fecha 18/12/08 el Ayuntamiento aporta informe del arquitecto municipal como subsanación del informe sectorial Ministerio de Fomento de la DG de Carreteras. Por otra parte se justifica la clasificación del suelo en base a los art. 105.2 y 107.3 del Decreto 67/2006.

— En fecha 29/12/08 el Ayuntamiento aporta informe del arquitecto municipal sobre la disponibilidad de recursos y suficiencia de recursos hídricos de fecha 23/12/08.

— En fecha 16/01/09 el Ayuntamiento aporta texto corregido del art. 124 de las NNSS relativo a la protección de vías pecuarias.

— En fecha 16/01/09 el Ayuntamiento aporta cálculo de la previsión de demanda de vivienda de Protección Oficial, que complementa en fecha 4 de febrero de 2009 indicando su adecuación a las previsiones establecidas en el Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda de Vivienda de la Orden de 28 de julio de 2008.

— En fecha 26/01/09 el Ayuntamiento presenta escrito sobre el pronunciamiento de alegaciones presentadas indicando que se han presentado fuera de plazo de conformidad con el art. 38.2 de la LRAU y art. 158.1.a del Decreto 201/98.

— En fecha 29/01/09 el Ayuntamiento presenta copia de las actas de transmisión de las carreteras CV-425 Ventas de Buñol a Cortes de Pallás; Cv-4340 Travesía de Buñol y CV-4240 tramo de CV-420 a la Estación de Buñol.

— En fecha 29/01/09 el Ayuntamiento aporta ficha de planeamiento Sector 11, UE9, Estudio de Inundabilidad Barranco del Hondito UE9-S11 y Estudio Inundabilidad de Barranco los Mudos UE12.

— En fecha 29/01/09 el Ayuntamiento aporta nueva redacción del art. 216 de las NNUU y fichas de planeamiento de la UE11, S14, S15 y S16.

— En fecha 20/03/09 el Ayuntamiento aporta plano nº 8 recorridos no motorizados y nº 5 hoja 19 modificación aparcamiento disuasorio estación ferrocarril.

— En fecha 20/03/09 el Ayuntamiento aporta fichas de planeamiento y gestión de: UE7, UE8, UE 10, UE 11, UE 13, UE 14, UE 17, UE 18, S 14, S 15, S 16, con la inclusión de medidas correctoras propuestas en el Estudio Acústico.

— En fecha 14/05/09 el Ayuntamiento presenta informe municipal de contestación al informe de la Dirección General de Cultura.

— En fecha 9/06/09 el Ayuntamiento remite plano nº 7 y documento de Estudio de Paisaje en el que se refleja el ámbito de los Programas de Paisaje.

— En fecha 22/06/09 el Ayuntamiento aporta plano nº 1 como subsanación informe sectorial en materia forestal.

NOVENO. INFORMES SECTORIALES EMITIDOS CON POSTERIORIDAD A LA C.T.U. DE 25 DE ABRIL DE 2008.

— Informe del Ministerio de Fomento de la Demarcación de Carreteras de fecha 15/04/08 reiterándose en el escrito en el punto 2º del informe favorable remitido a esta Conselleria con fecha de salida 02/08/06. Con posterioridad se emite informe desfavorable de

03/10/08 y en fecha 10/02/09 emite informe desfavorable en lo que respecta al punto 1º que seguidamente se transcribe.

1º. No se ha clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS una franja de 50 metros a ambos márgenes de la autovía A-3 (distancia medidas perpendicularmente a la arista exterior de la calzada de citada autovía), en toda la longitud de la citada autovía que atraviesa el término municipal de Buñol.

— Informe de la Dirección General de Energía de fecha 7 de abril de 2008 donde se contemplan una serie de recomendaciones genéricas y del marco normativo aplicable.

— Informe favorable condicionado del Servicio Territorial de Industria y Seguridad Industrial de fecha 21 de abril de 2008 donde concluye “Consecuentemente este Servicio Territorial solo informa favorablemente en el caso de que el Plan General de Buñol contemple todos y cada uno de los derechos mineros adjuntados y se cumpla estrictamente con la normativa urbanística en cuanto a perímetros de protección, cartografía de los recursos minerales existentes en el término municipal, etc., así con el artículo 122 de la vigente Ley de Minas.”

— Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 01.03.09 tras el informe de 24/04/08. Informe que seguidamente se transcribe:

1. AFEECCION A DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA

En el Término Municipal de Buñol se encuentran como cauces principales los ríos Buñol y Mijares. Estos ríos junto con el resto de barrancos se aprecian en la Figura 1. Puesto que los nombres del resto de cauces quedaron especificados en el anterior informe, no se van a volver a enumerar ya que se presentan perfectamente grafiados en la documentación aportada, subsanando ésta las deficiencias detectadas con anterioridad.

De aquí se desprende que se respeta el Dominio Público Hidráulico, así como la zona de servidumbre en cada uno de los cauces y barrancos existentes en el ámbito del planeamiento, siendo su clasificación la de Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica, conforme se especifica en las Normas Urbanísticas del municipio de Buñol (artículos 64, 67 y 125), y tal como exige el artículo 4 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana de Suelo No Urbanizable.

El planeamiento de desarrollo posterior deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Todo suelo perteneciente a Dominio Público Hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable (artículo 132 de la Constitución Española; artículos 2 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas). Como tal, el Dominio Público no puede ser ocupado por la actuación, debe quedar al margen de todo proceso de urbanización y ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (art. 4 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana de Suelo No Urbanizable).

- Los terrenos que lindan con los cauces (márgenes) están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen (artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).

- La zona de servidumbre se debe mantener expedita.

- Toda actuación en la zona de policía estará sujeta a autorización administrativa por parte del Organismo de cuenca (artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R. D. 849/1986).

De acuerdo con la documentación presentada, las aguas residuales generadas por la actuación serán recogidas mediante colectores correspondientes a los nuevos sectores que conectarán con la red unitaria existente en el municipio, para ser conducidas hasta la EDAR comarcal de Alborache donde tras su tratamiento se vierten al río Buñol.

También se indica en dicha documentación que algunas de las nuevas actuaciones industriales depurarán sus aguas en una EDAR de nueva construcción. Puesto que todavía no se ha conseguido que todas las acequias empleadas como red de saneamiento durante años viertan a los nuevos colectores, se recuerda que:

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).

Las autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales, o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al Órgano autonómico o local competente (RD. Ley 4/2007 por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del texto que incluye las determinaciones de carácter normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar (R.D. 1664/1998) publicado por Orden de 13 de agosto de 1999, salvo en el caso de viviendas aisladas en el campo, en que por su lejanía resulte un excesivo coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, a poder ser de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido.

En la documentación presentada no se recoge la previsión sobre el sistema de evacuación de las aguas pluviales. No obstante, siendo la red de saneamiento unitaria éstas se conducirán junto a las residuales siendo su destino final el mismo.

Respecto al vertido de aguas pluviales a cauces públicos se recuerda que, previamente a la actuación, se deberá obtener autorización administrativa para dicho vertido (artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R. D. 849/1986).

Dado que la actuación contempla la impermeabilización y cambio de uso de superficies extensas y puesto que no se dispone de información que permita cuantificarlas, según se avance en la ejecución de los distintos sectores que conforman el Plan General, deberá justificarse la no incidencia en el régimen de corrientes y la no afectación a terceros de estos vertidos.

En lo que se refiere a las aldeas de Mijares, La Peraleja y Ventamina, se condiciona su desarrollo a la construcción de una nueva EDAR junto al resto de infraestructuras y servicios estructurales.

2. INCIDENCIA EN EL REGIMEN DE CORRIENTES

En virtud de lo establecido por el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana), en el ámbito del Término Municipal de Buñol no se localiza ninguna zona que presente riesgo de inundación.

En la siguiente figura se muestran todos los sectores con ordenación pormenorizada que conforman el planeamiento. NO se ha grafiado la totalidad del mismo debido a que existen ciertas áreas de reparto no pormenorizadas, cuyos Programas de Actuación podrán redelimitar sus ámbitos dentro de un mismo sector, tal como se indica en la documentación aportada.

Pese a no existir riesgo de inundación en todo el T.M., debido a la cercanía a cauces de dos sectores industriales (UE-9, S-11) y uno residencial (UE-12), todos ellos con ordenación pormenorizada, se ha estudiado la inundabilidad de los mismos presentándose planos en los que queda justificada la no incidencia al régimen de corrientes.

Se justifica la no incidencia al régimen de corrientes con perfiles transversales que demuestran la capacidad hidráulica y de desagüe de los cauces para periodos de retorno de 500 años, y también con la existencia de una diferencia de cota suficiente, para que no se interfiera el régimen hidráulico de las corrientes en periodos de avenida, por parte de los elementos de las actuaciones urbanísticas.

A continuación se muestra la ubicación de dichos sectores respecto a los cauces:

Dada la ubicación de alguno de los desarrollos previstos por el Plan General, cuando se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento se deberá analizar la posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que quede justificada la no afectación a terceros. Dicho análisis deberá contemplar los caudales de aguas pluviales generados por la actuación.

3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS

3.1 DEMANDA

El volumen de incremento de demanda anual previsto para las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada es de 324.128 m³. Dicho volumen se ha obtenido por el solicitante a partir de los siguientes datos:

ABASTECIMIENTO

- NUEVAS VIVIENDAS: 1.126
- RATIO DE OCUPACION: 3 hab/vivienda → 3.378 habitantes equivalentes.
- DOTACION: 210 l/hab. y día.
- DEMANDA: 258.924 m³/año.

INDUSTRIAL

- SUPERFICIE: 14,08 Has.
- DOTACION: 4.000 m³/Ha y año
- DEMANDA: 56.320 m³/año.

EQUIPAMIENTOS

- SUPERFICIE: 12.156 m².
- DOTACION: 2 l/m² y día.
- DEMANDA: 8.874 m³/año.

INCREMENTO DE DEMANDA: 324.118 m³/año.

Teniendo en cuenta la población consolidada, la demanda actual de abastecimiento es:

ABASTECIMIENTO POBLACION CONSOLIDADA

- HABITANTES: 9.720 habitantes equivalentes.
- DOTACION: 210 l/hab. y día.
- DEMANDA: 745.038 m³/año.

Sumando esta demanda a la generada por el planeamiento pormenorizado obtenemos:

DEMANDA TOTAL: 1.069.156 m³/año.

3.2 ORIGEN

3.0.1 En relación al abastecimiento de los consumos consolidados y l0 previsto con ordenación pormenorizada.

En el documento redactado recientemente por la Universidad Politécnica de Valencia conjuntamente con el Instituto Tecnológico del Agua denominado "Análisis y Diagnóstico de Redes de Distribución de Agua Potable del Municipio de Buñol", se indica que: "...las distintas redes del municipio son independientes y las que concentran la mayor parte de la industria quedan, precisamente por ello, al margen del presente análisis porque disponen de concesiones propias para uso industrial".

Es por esto que en la documentación aportada, únicamente se hace referencia a la concesión inscrita en el Registro de Aguas de que dispone el Ayuntamiento, de expediente en esta Confederación 1988IP3455 y volumen de 1.100.000 m³/año para uso principal de abastecimiento (91%), y doméstico e industrial (9%).

De acuerdo con lo anterior se deduce que el incremento de demanda previsto puede ser atendido desde dicho origen.

3.2.2. En relación al origen del abastecimiento de los consumos derivados del planeamiento sin ordenación pormenorizada.

El Ayuntamiento deberá solicitar informe a este Organismo respecto de los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan acreditando, en lo que a recursos hídricos se refiere, que el incremento de demanda que generan está amparado por concesión o título habilitante, firme o en estado de tramitación tal que permita cumplir con lo prescrito por el artículo 19.2 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Al respecto de otros aprovechamientos susceptibles de contabilizar en la disponibilidad de recursos hídricos del municipio, en el informe redactado por el Técnico municipal se citan los aprovechamientos de las fuentes de Ripoll y los manantiales de San Luis, Cabezona y el Prado para el abastecimiento de la población.

Según se indica en dicho informe, estos orígenes "se corresponden con las primeras redes de abastecimiento que se implantaron en el municipio y que afecta a 1.383 abonados... la denegación de estos derechos inmemoriales (presentan antecedentes desde 1855), implica que dichos abonados deben ser suministrados con los recursos si reconocidos, lo cual supone una notable merma en la disponibilidad para otras actuaciones." Es por ello que el Técnico redactor del informe se reitera en la solicitud de "la incorporación para la disponibilidad de recursos hídricos de todos los actualmente utilizados,

sin perjuicio de que se regulen los derechos que sobre los mismos entiende tiene el Ayuntamiento desde tiempo inmemorial".

En relación con este asunto, y conocido el litigio entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Regantes, desde esta Comisaría de Aguas se informó con fecha 12 de septiembre de 2003 lo siguiente:

"De las alegaciones manifestadas por el Ayuntamiento y por la Comunidad de Regantes de Buñol sobre la inscripción de estos aprovechamientos, es conocido y notorio que todos estos manantiales se han estado utilizando de forma simultánea y conjunta para los usos de riego y abastecimiento mediante conducciones independientes".

"Todos estos manantiales son aprovechamientos de aguas públicas según la Ley de Aguas de 1879, conectados hidráulicamente al río Buñol y sus afluentes en los que drenan y ya han sido objeto de dos resoluciones firmes de inscripción en el Registro de Aguas Públicas de este Organismo de cuenca a nombre de la Comunidad de Regantes de Buñol entre los años 1968 y 2000".

En consecuencia, esta Comisaría propuso:

1- Denegar la inscripción de los manantiales de La Cabezona, Ripoll, San Luis y El Prado, por ser aguas públicas cuya inscripción a nombre de la Comunidad de Regantes de Buñol en el Registro de Aguas.

2- Ordenar la inscripción provisional en la sección C del Registro de Aguas de los pozos Roquillo, Fochi, Vallejo 1 y Cañaicas, a nombre del Ayuntamiento de Buñol con las condiciones estipuladas en el expediente.

En fecha 27 de mayo de 2005, se emite otro informe por parte de esta Comisaría respecto a la "Legalización del uso de abastecimiento de los manantiales anteriormente citados y revisión de características de los aprovechamientos de aguas subterráneas del Ayuntamiento de Buñol", en el que se indica lo siguiente:

a) Legalización del uso de abastecimiento de los manantiales de La Cabezona Ripoll, San Luis y El Prado.

Conocidos los antecedentes y a fin de legalizar la situación, el Ayuntamiento y la Comunidad de Regantes de Buñol deberán proceder como se indica a continuación:

1.- Puesto que ambos usan las mismas tomas, el Ayuntamiento deberá integrarse en la Comunidad de Regantes de Buñol, en cumplimiento del artículo 81 de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 de 20 de julio).

2.- Aprobada la integración por los órganos competentes de ambas partes, la Comunidad instará ante la Confederación Hidrográfica del Júcar expediente de modificación de características según lo dispuesto en los artículos 122 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3.- La Comunidad de Regantes modificará los Estatutos y Reglamentos para reflejar la nueva situación, según lo establecido en artículo 219.2 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y lo dispuesto en el Anexo al Título II del citado Reglamento.

b) Revisión de características de los aprovechamientos de aguas subterráneas.

En aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria tercera, punto 3, el Ayuntamiento deberá instar expediente de revisión de características para regularizar la situación actual de los mismos, tal como se indica en las condiciones específicas de la resolución de inscripción provisional en el Registro de aguas, aportando la documentación necesaria para ello.

4. AFECCION DEL PLANEAMIENTO A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS DE INTERES GENERAL.

Con fecha 23 de octubre de 2006, se informa a esta Comisaría de Aguas de la no afección a proyectos hidráulicos previstos o en ejecución por parte de la Dirección Técnica de esta Confederación, informe que se remite a la Conselleria Territori i Habitatge en fecha 21 de marzo de 2007.

CONCLUSIONES

Por todo ello, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 y 128.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE EL PLAN GENERAL DE BUNOL en el término municipal de BUÑOL (VALENCIA). Por tratarse de planeamiento

general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados, sin que en ningún caso pueda entenderse aplicable el párrafo 4º del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras.”

□ Informe favorable del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de fecha 8/09/08 al modificar los aspectos siguientes:

1. Inclusión en el artículo 57 de las NNUU la protección genérica de todas las cuevas, simas o demás cavidades subterráneas sitas en el término municipal.

2. Ficha 68 del Catálogo. LIC Túnel del Carcalín, en la que se recoge en la determinación de planeamiento como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica.

3. Que el área de “Mijares” queda clasificada como Suelo No Urbanizable con Protección Ecológica (SNU-E), eliminando la posibilidad de viviendas unifamiliares a todo el ámbito, a excepción de la zona de viviendas ya existentes en las que se delimita en Suelo No Urbanizable de Régimen Común.

□ Informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de fecha 28/08/08 manifestándose según informe emitido de 17 de marzo de 2008.

□ Informes del Servicio Territorial de Vivienda de fechas 1/09/08, 4/10/08 y 16/02/09 donde se concluye que a la vista a la en respuesta a los informes sectoriales emitidos y de la Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 6/02/09 se “concluye que el informe demandado no es preceptivo, de conformidad con la Disposición adicional Sexta de la LUV, en su redacción dada por el art. 7 del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio. Igualmente cabe concluir que dicho informe es innecesario, al procede la cuantificación de reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas de protección pública, mediante la aplicación directa de la fórmula aritmética establecida en el artículo 4 de la Orden de 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.”

□ Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 6/02/09 donde se contempla “Excepcionar el requisito de presentar el Estudio sobre las necesidades de vivienda protegida en el término municipal de Buñol, y se aplique al expediente de aprobación del Plan General de Buñol, el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, así como la Orden de 28 de julio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en lo referente a la previsión de necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.”

□ Informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento de fecha 26/09/08 indicando las protecciones y limitaciones que se derivan de los art. 24 a 40 del Reglamento que desarrolla la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario así como la coincidencia en planta del aparcamiento disuasorio con actuaciones correspondientes al Proyecto del nuevo centro de tratamiento técnico, indicando que se deberá contar con ADIF, concluyendo “A la vista de las circunstancias expuestas, se indica lo siguiente: De no haberlo hecho antes, deben ponerse en contacto con el ADIF, con el fin de que autorice las actuaciones propuestas en el Plan General y que se sitúan en terreno ferroviario, así como para que emita informe a todos los efectos en los que la Normativa vigente remite a la empresa administradora de las líneas.”

□ Informe de ADIF de fecha 16/02/09 indicando en un plano los suelos innecesarios que se prevén innecesarios para el ferrocarril. Con posterioridad se emite informe complementario de fecha 18/02/09 indicando los suelos ocupados por instalaciones ferroviarias que se prevén para el ferrocarril, al objeto de considerarlos como Sistema General Ferroviario (Red Primaria de Infraestructuras Ferroviarias).

□ Informe favorable de la sección forestal en materia de vías pecuarias de fecha 29/01/09 tras subsanación del informe desfavorable de 16/09/08 y 16/10/08.

□ Informe de la sección forestal de fecha 18/09/08 donde se contempla lo siguiente:

“En la documentación presentada por el Ayuntamiento de Buñol, entre otros, figura un plano a escala 1:50.000 de “Clasificación de Suelos”, de fecha julio de 2008, en el que se han delimitado distintas zonas de ordenación del término municipal.

En lo concerniente al ámbito forestal, se han delimitado fundamentalmente tres sectores y coloreados uno en verde mostaza, otro en verde intenso y otro en trama de verde claro.

La nomenclatura que el urbanista utiliza para cada uno de los sectores es de (F) “protección forestal”; (E) “protección ecológica” y (P) “protección del paisaje”.

Quizás, el mejor de los comentarios de informe al respecto es el de reducir a la clasificación de detalle que el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana efectúa de este término municipal.

Para ello, se adjunta al presente informe, un plano a escala 1:18.000 del término municipal en el que se refleja la clasificación temática del suelo de Buñol, a efectos forestales, según lo descrito en el mencionado Inventario.

En el aspecto forestal, el Inventario delimita dos zonas. Una grafiada en color verde oscuro que corresponde al terreno perteneciente al terreno forestal del Monte Catalogado de Utilidad Pública número 66, denominado “La Cabrera, Malacara y el Quixal”, propiedad del Ayuntamiento de Buñol.

Otra grafiada en color verde claro corresponde al resto de terreno forestal, del término municipal, que no forma parte de dicho monte de utilidad y dominio público; pero que se ha dicho, es también suelo forestal.

En dicho plano adjunto, figuran también grafiados y delimitados en color amarillo los terrenos no forestales enclavados en el monte de utilidad pública.

En color blanco, los terrenos no forestales y no enclavados en el monte de utilidad pública.

Para todos los terrenos forestales del término municipal es de aplicación el contenido de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana, así como el Reglamento que la desarrolla, y también los diferentes decretos y órdenes dictados a su amparo.

Como también es de aplicación la Ley 43/2003 de 21 de noviembre, Ley de Montes así como sus modificaciones.

Por lo tanto, las ordenanzas municipales respecto a los terrenos forestales, deberán coincidir, básicamente y como mínimo con la nomenclatura y con el contenido de la normativa legal antes citada.

No se entiende el motivo por el que el monte de utilidad pública nº 66 queda dividido, al menos en tres figuras de protección que el urbanista les otorga: “Protección forestal”; “Protección Ecológica”, “Protección del Paisaje”, proponiendo por tanto que el monte de utilidad pública y el resto de terrenos forestales del término municipal, en todo caso reciban las denominación de protección-forestal.

El urbanista, ha delimitado ciertas áreas del término municipal como “Suelo no urbanizable-Recursos naturales (RC-RN), cuando en realidad son terrenos pertenecientes al mencionado monte de utilidad pública, por lo que deberá clasificar como “Suelo de protección Forestal” (F).

También se comprueba como el urbanista ha clasificado como suelos de protección forestal y de protección ecológica (F) y (E), los suelos que actualmente no son suelos forestales sino agrícola, no entendiéndose el motivo.

A modo de conclusión, se informa que bajo los criterios estrictamente de carácter forestal en lo que se realiza el presente informe, debería considerarse suelo o terreno forestal el que el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana determina en este término municipal, con la subdelimitación que el monte de utilidad pública nº 66 del C.U.P. le corresponde. Es decir, la delimitación que figura en el plano que se adjunta.

Se añade, a modo de curiosidad, que según parece, el límite del término municipal de Buñol, no está correctamente grafiado en el plano que se ha remitido por el Ayuntamiento.”

— Informe favorable de la Conselleria de Educación de fecha 17/09/08 tras subsanación de deficiencias e incluir en el art. 117 de la NNUU los parámetros urbanísticos del suelo dotacional educativo.

— Informe favorable condicionado del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de fecha de 24/03/09 tras un primer informe de fecha 29/09/08, donde se contempla:

“... se considera que la documentación se ajusta al contenido que se establece en el Decreto 104/2006, de 14 de julio, de planificación en gestión en materia de contaminación acústica.

Según la documentación aportada se han definido las mejoras técnicas disponibles en materia de contaminación acústica para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Las medidas correctoras definidas son las siguientes:

- En las Unidades de Ejecución 7, 13 y 14 (zonas afectadas por el nivel acústico de la A3) mejora del aislamiento a ruido aéreo de las fachadas.

- Construcción de dos pantallas sonoras de 3 metros de altura en el límite con la CV-425, una de ellas de 208 metros de longitud ubicada en el norte de la vía y la otra en el sur con una longitud de 363 metros.

- En la unidad de ejecución 11 (destinada a uso residencial y a uso industrial), y para garantizar la compatibilidad de dichos usos se limita el nivel de emisión sonora de las actividades industriales a 55 dB(A) durante el periodo diurno y 45 dB(A) durante el periodo nocturno.

- Se reforzará el aislamiento de las edificaciones de las Unidades de Ejecución 17 y 18 para garantizar un nivel de recepción interno de 40 dB(A) durante el periodo diurno y 30 dB(A) durante el periodo nocturno.

- Se construirán dos diques, uno al norte del sector 14 y paralelo a la CV-425 y otro en el linde sur del sector 15 y paralelo a la CV-424.

Aún aplicando medidas correctoras, en algunas de las parcelas se superan los objetivos de calidad acústica, pero en menos de 10 dB(A).

Por lo tanto, el ayuntamiento de Buñol deberá prestar especial atención a las zonas objeto de estudio, ya que en el caso que se superasen los objetivos de calidad acústica en más de 10 dB(A) deberá realizar un Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal con el objetivo de reducir los niveles sonoros.”

□ Informe desfavorable de la Diputación de Valencia de fecha 17 de julio de 2009.

□ Informe favorables de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de 30.01.09 y 22.10.08.

DÉCIMO. ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 31 DE JULIO DE 2009.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de julio de 2009 acordó formular la siguiente PROPUESTA: SUSPENDER el expediente de Plan General del municipio de BUÑOL, a:

- La obtención y subsanación de los informes sectoriales y los aspectos que se contemplan en el Fundamento Jurídico Sexto Valoración Global de la presente propuesta, recogiendo en un texto refundido con diligencia de aprobación municipal.

Cuyo contenido es el siguiente:

“VI.- VALORACIÓN GLOBAL

No obstante, por todo lo expuesto y considerando el Acuerdo de la CTU de 25/04/08 y documentación parcialmente subsanada por el Ayuntamiento de Buñol, se considera necesario cumplir con las siguientes observaciones en aras a la subsanación completa del expediente:

1. Obtención de los informes favorables en materia de carreteras de la Diputación de Valencia y Ministerio de Fomento; Conselleria de Cultura (art.11 Ley 4/98); Servicio Territorial de medio ambiente en materia forestal en concordancia con Servicio de Ordenación Sostenible del Medio y Servicio Territorial de Industria de Minas; Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias en relación con los depósitos de la UE 9; Servicio de Apoyo Técnico de Paisaje; Servicio de Ordenación del Territorio y Adenda a la Declaración de Impacto Ambiental al Texto Refundido.

2. Resulta necesario un documento Refundido del Plan General y documentos anexos que lo acompañan, que se adecue y justifique los informes y dictámenes de otros Organismos emitidos cuyas competencias o bienes demaniales puedan resultar afectados, así como a la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Directora General de Gestión del Medio Natural de fecha 15 de abril de 2006 y Adenda; donde se contemplen las determinaciones que se pormenorizan en el presente punto y como subsanación del apartado 1 y 2 del Fundamento Jurídico V del Acuerdo de CTU de 25/04/08.

3. A la vista de los cambios producidos durante su tramitación que afectan a la ordenación estructural (básicamente cambios de clasificación del suelo: PQL 1, 2 y 3 pasa de no urbanizable a urbano y urbanizable; Ventamina y Peraleja pasan a SNU; así como aquellos otros que estando como suelo urbano no reúnen las condiciones jurídicas de esa clase de suelo y que no se justifican en el documento; ajustes del aprovechamiento tipo; ajustes en la calificación del suelo no urbanizable reduciendo el uso de viviendas unifamiliares; extracción canteras, nueva protección cauces; elementos de la red primaria en especial red viaria, ajustes en los sectores del río, etc) sería conveniente reiterar el trámite de información al público del Texto Refundido de conformidad con lo establecido en la sentencia de 09.12.2008 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo.

4. El texto refundido del Plan General y documentos anexos deberá incorporar los condicionantes que seguidamente se indican y siguen pendientes de subsanación como continuación de las consideraciones del Acuerdo de la CTU de 25/04/08 que no se han justificado o contemplado de conformidad con lo expuesto en su momento y que en síntesis son:

a) Se deberá contemplar la UE 16 “Ventamina” y UE 17 “La Peraleja” como suelo no urbanizable; ante las diferentes modificaciones introducidas por el Ayuntamiento (inicialmente se contemplaba como suelo urbano, con posterioridad en la documentación subsanatoria de 17/07/08 figura como urbanizable y en la de 19/06/09 como no urbanizable asentamiento histórico); todo ello de conformidad con lo ya expuesto en la DIA de 15/04/08 y el apartado 4 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08 en aplicación de la D.T. 4ª de la Ley 10/04, debiendo establecer desde el Plan General las condiciones necesarias para determinar la minimización de impacto territorial tanto para estas unidades de ejecución como para el resto de suelo no urbanizable donde se prevé unifamiliares SNU-RCUF (zona que en la documentación de 19/06/09 se ha reducido considerablemente sin que conste motivación alguna). Además, visto el informe del Ministerio de Fomento de 10/02/09 y D.G. de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de 17/03/08 se deberá contemplar la afección de 50 metros de la autovía A-3 y evitar usos residenciales en la franja de 500 metros de la A3.

b) Deberá revisarse y coordinarse la ordenación estructural grafiada en planos con la enunciada en la Memoria Informativa y Justificativa así como en las Fichas del Plan (nuevas EDAR en Mijares, Peraleja, Ventamina, el Llano, la Solana, nueva EDAR industrial; campo de fútbol, aparcamiento disuasorio; carril bici; subestaciones; aerogeneradores; vías pecuarias, aquellos elementos del catálogo cultural que formen parte de la red primaria, etc.) con un grafismo fácilmente entendible con todas las afecciones sectoriales que se derivan de su legislación específica debidamente acotadas, indicando para todos los equipamientos la titularidad de los mismos; todo ello tanto para la ordenación estructural como para la pormenorizada. De conformidad con lo expuesto en el apartado 5 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08 y a la vista de la documentación última aportada.

c) Sigue sin constar informe de la empresa gestora gaseoducto a su paso por Buñol, no se garantiza en la ordenación pormenorizada de la UE 9 el cumplimiento del Real-Decreto 1254/1999 para prevención de accidentes graves y de limitación de sus consecuencias, en relación con los depósitos de gas licuado previstos; de conformidad con lo expuesto en los apartados 7 y 9 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08.

d) Deberá ajustarse la zonificación del suelo no urbanizable y normativa al cumplimiento de la Ley 10/2004 e informes sectoriales emitidos o pendientes de emitir en materia de minas, forestal, espacios de la Red Natura, protección captaciones de agua potable (art. 18.d LOTPP), distinguir como categoría específica los cauces y

barrancos que atraviesan el municipio (art. 4 LSNU); grafiar perímetro de protección de 300 metros de las captaciones de agua consumo humano (art. 18 d LOTPP); los ampliar la protección ecológica y cauces en la parte sur del río Buñol colindante con Alborache en coherencia con las DEUTS y los programas de paisaje propuestos. Deberá modificarse las categorías que aparecen en el plano de 19/06/09 para el suelo no urbanizable protegido forestal grafiando como una subcategoría el suelo incendiado (indicando año) y el monte de utilidad pública; de conformidad con lo expuesto en los apartados 6, 8 y 15 del F.J. quinto Acuerdo de la CTU de 25/04/08 e informes sectoriales. Deberá clarificarse como uso compatible en el SNU la explotación minera, diferenciando los usos existentes de las ampliaciones que se prevean, todo ello de conformidad con el informe que emita la sección forestal y el favorable emitido por el Servicio Territorial de Minas de 21/04/08 y el plano de suelos incendios aportado por la D.G. de Gestión del Medio Natural en concordancia con el punto treinta y dos del artículo único de la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

e) Sigue sin aportarse la justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos de suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente; de conformidad con lo expuesto en el apartado 9 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08. Para una mejor estudio se deberá aportar cuadros resumen de todos los suelos previstos en el término municipal con los principales parámetros urbanísticos. Se recuerda que el índice de edificabilidad bruta deberá indicarse en las fichas de planeamiento y tomará como base múltiplos de 0,05 m²/m²s, de conformidad con el art. 1 del Anexo de RPCV. Deberá clarificarse en cada caso la red primaria interna y adscrita con indicación precisa de a que zona se refiere tanto escrita como gráfica, entendible por cualquier técnico.

f) Los sectores 17, 18, 19 y 7 deberán ajustarse a los criterios de sectorización del art. 20 de la LRAU, debiendo por tanto o bien ampliarse hasta el viario existente al sur que actúa como ronda urbana o bien reducirse hasta el cauce del río Buñol; de conformidad con lo expuesto en el apartado 9 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08. A su vez, deberá justificarse la clasificación del suelo urbano de conformidad con el art. 9 de la LRAU y 10 del RPCV consolidados por la urbanización y edificación, a priori no parece que cumplan tal requisito los suelos urbanos que el plan ordena pormenorizadamente (UE 5, 6, 10, 16, 20, 21, 28); en cuyo caso pasarán a considerarse como suelo urbanizable. Actualizando el plano de información nº 9 nivel de urbanización y motivándolo en la memoria justificativa del Texto Refundido del Plan General.

g) Deberá ampliarse la red primaria viaria tanto la existente como la prevista atendiendo al modo más idóneo de estructurar el territorio, configuradora de los límites de los perímetros de los sectores según art. 20 LRAU y ampliándola según el informe de la Diputación de Valencia y necesidades del estudio de tráfico acotando su sección en planos e indicando la gestión prevista; de conformidad con lo expuesto en el apartado 9 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08.

h) A la vista de la documentación subsanatoria e informes sectoriales emitidos deberán adecuarse la parte de normativa urbanística, DEUTS y demás documentación del Plan a los informes sectoriales; de conformidad con lo expuesto en el apartado 10 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08 cuyas Directrices tendrán en cuenta las observaciones efectuadas en el F.J. Segundo A del presente informe. Deberá establecerse la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación, de conformidad con el art 17.4 de la LRAU.

i) Sigue sin justificarse que están cubiertas las necesidades del cementerio municipal para una previsión a largo plazo, de conformidad con el Decreto 39/2005, por el que se regulan las prácticas de policía mortuoria, valorando la posibilidad de establecer una reserva de suelo de aplicación de las actuales instalaciones; de conformidad con lo expuesto en el apartado 11 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08.

j) Las fichas de planeamiento o gestión deberán incluir los condicionantes impuestos por los informes sectoriales; de conformidad con lo expuesto en el apartado 17 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08. Entre otros se deberá considerar:

- Incluir en las fichas de gestión las Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias de carácter general y específicas de cada sector y unidad de ejecución de conformidad con la DIA, Estudio de Impacto Ambiental y Adenda; Estudio de Paisaje y Adenda; Estudio de Tráfico; Estudio Acústico; Estudio de Inundabilidad y Movilidad.

- Incluir la red viaria que conecta el sector 10 y 9 con la rotonda prevista al oeste en concordancia con la solución viaria que informe Diputación de Valencia.

- Se deberá clarificar discordancia en planos y fichas con nomenclaturas PJJ 1 y 2.

- Incluir en todas ficha de gestión de los suelos urbanizables no pormenorizados la necesidad de solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar previamente a la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento de desarrollo, para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados en el informe emitido por la misma en fecha 4 de marzo de 2009, de conformidad con lo previsto en el art. 19.2 LOTPP.

- Incluir en las fichas de gestión a cargo de quien irá la gestión del suelo y ejecución del nuevo enlace a la A3 (Sector 9, Sector 10, UE 9, etc.)

- Deberá clarificarse a cargo de que sectores industriales se ejecutará la nueva EDAR en caso de que fuera previsto, con una estimación de la capacidad.

- Deberá incluirse en la ficha de gestión del sectores 11 y UE 9 el soterramiento de la línea área de media tensión (66 kv) a su paso por los sectores. Así como el desmantelamiento de la subestación a cargo del sector 16.

- Indicar en relación con el campo de fútbol que se traslada de la UE 7 y 14 (con ordenación pormenorizada) al Sector 20 los mecanismos de gestión que garanticen la simultaneidad de las instalaciones y consideración y grafismo de las mismas como equipamiento de la red primaria generador de tráfico intenso puntual y su análisis.

- Clarificar los suelos de red primaria adscritos a cada actuación y el IEB múltiplo de 0,05 de conformidad con lo expuesto en apartado e.

k) Sigue sin estar correctamente justificado el aprovechamiento tipo; de conformidad con lo expuesto en el apartado 19 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08. Por lo que deberá motivarse y justificarse el cálculo del aprovechamiento tipo de las diferentes Áreas de Reparto (en particular AR 3, 4, 7 y 13) en relación con los sectores y unidades de ejecución; así como los coeficientes de ponderación utilizados con relación al reparto equitativo de beneficio y cargas. Indicando pues, el carácter provisional del aprovechamiento tipo, en relación con aquellas cargas externas que pudieran ser finalmente no repercutibles a los sectores (pasos subterráneos, rotondas en la A3, etc.) indicando en estos casos las medidas a establecer. Debiendo contemplarse en la memoria de gestión la justificación de los coeficientes de homogeneización utilizados para la UE5, UE7, UE 13 y UE 14 y Sectores 7, 17, 18 y 19; así como el criterio que determina el porcentaje de cómputo de la red primaria interna en los sectores 4, 6 al 20. Puesto que en la documentación aportada no se justifican los cálculos efectuados.

l) Respecto de la justificación de las zonas verdes; de conformidad con lo expuesto en el apartado 20 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08, se ha modificado el PQL1, 2 y 3 de suelo no urbanizable se modifica a suelo urbano y urbanizable. Sin embargo, sigue sin justificarse en la memoria justificativa el cumplimiento del estándar y parámetros urbanísticos del parque público de red primaria de conformidad con el art. 36 y 34 del RPCV, en particular el PQL2 Violeta no cumple el diámetro inscrito de 150 metros del art. 34 del RPCV en relación con la población potencial prevista en el Plan. Tampoco está justificado la inclusión del PJJ Borde urbano de la Huerta de Arriba (15.850 m²) y PJJ Borde urbano de la Huerta de Abajo (16.529 m²) como límite del suelo urbanizable en adecuación a los criterios de sectorización del art. 20 de LRAU; resultando a priori más recomendable y coherente con el modelo territorial propuesto y con los valores naturales de la zona, el configurar el

suelo urbanizable en estas partes del municipio hasta el viario de la red primaria y valorar la posibilidad de incluir como zona verde de la Red Primaria (PQ o JL) el entorno próximo del río Buñol siguiendo con el criterio de ordenación del Plan General utilizado con el barranco de Borrunes, pasando así a formar parte de la red de espacios libres del municipios. Por tanto, esta última parte deberá ajustarse en concordancia con lo previsto para los sectores colindantes al cauce del río.

m) Deberá indicarse gráficamente las edificaciones que quedan fuera de ordenación, de conformidad con el art. 58.6 de la LRAU.

n) A la vista del informe de la D.G. de Comercio y Consumo de fecha 5/03/08 donde se pone de manifiesto que las actividades terciarias no deben ser una alternativa en caso de ocupación parcial de las parcelas destinadas a los usos industriales, se deberá especificar en la ficha de planeamiento y gestión del sector 13 donde el uso global es el industrial, que el porcentaje compatible del resto de usos (terciario, cultural) que se prevea en el desarrollo pormenorizado del sector estará condicionado previo informe favorable de la DG de Comercio y Consumo. A su vez se deberá contemplar las afecciones tanto ferroviarias como de la autovía A3. Indicando expresamente que una modificación del uso global supondrá un cambio de ordenación estructural de aprobación autonómica, así como en el resto de sectores que están en situación similar.

o) Deberá suprimirse las determinaciones de carácter estrictamente urbanístico de la propuesta de Programas de Paisaje, haciendo mención de los mismos en las fichas de planeamiento y gestión.

p) Deberá incluirse en las normas urbanísticas del Plan General todas aquellas modificaciones que traen causa de lo expuesto en el presente informe; de conformidad con lo expuesto en el apartado 10 del F.J. quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08. Deberá valorarse la posibilidad de incluir en la normativa urbanística del Plan la red separativa de pluviales tanto para los suelos urbanizables no pormenorizados como pormenorizados, debiendo incluirse para los suelos urbanizable pormenorizado en el art. 141 de las NNUU en concordancia con lo ya previsto en el art. 142 para los suelos urbanizables no pormenorizados; en relación con el informe de la CHJ de fecha 24/04/08.

q) A la vista de la documentación aportada el resto de apartados del Fundamento Jurídico quinto del Acuerdo de la CTU de 25/04/08 se consideran suficientemente justificados y subsanados.

Durante la sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo de 24 de julio de 2009 se aporta por parte de la representante de la D.G. de Gestión del Medio Natural plano de incendios forestales del término municipal de Buñol, documentación que deberá ser tenida en cuenta en la elaboración del Texto Refundido, en particular la coincidencia de zonas forestales incendiadas donde se pretende compatibilizar la extracción de canteras (plano nº 1 de fecha 19/06/09). Plano que se adjunta al presente informe.

El representante de la Conselleria de Cultura señala que se está elaborando un informe respecto de la documentación subsanatoria aportada por el Ayuntamiento referida al Catálogo.”

UNDÉCIMO. NUEVA DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO.

□ En fecha 03.11.09 el Ayuntamiento de Buñol remite planos de Ordenación Clasificación modificando la clasificación del Suelo como subsanación al informe emitido por Ministerio de Fomento.

□ En fecha 01.12.09 el Ayuntamiento de Buñol remite planos de Ordenación Clasificación introduciendo modificaciones relativas a vías pecuarias y sección forestal.

□ En fecha 10.02.10 el Ayuntamiento de Buñol remite planos de Ordenación 5.15 y 5.28 introduciendo modificaciones relativas al informe de carreteras de la Diputación de Valencia.

□ En fecha 10.05.10 remisión de certificado del Ayuntamiento Pleno de sesión celebrada en fecha 06.05.10 para que se proceda al levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva. Todo ello motivado a la vista del informe emitido por la Conselleria de Cultura considerando más operativo la redacción completa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos conforme a las determinaciones de la Ley 5/2007 que supone por una lado la necesaria habilitación presupuestaria, ya consignada en el 2010, y por otro lado una paralización en el trámite de la aprobación definitiva del Plan General. Consiguientemente, con el fin de resolver las necesidades inmediatas del suelo industrial que tiene el municipio se propone el

levantamiento parcial de la suspensión en los Sectores 4, 6, 9 y 11 y las Unidades de Ejecución 9 y 19, perteneciendo los Sectores al Área de Reparto 1 y la Unidades a las Áreas de Reparto 15 y 14 respectivamente. Indicando que en cuanto al Área de Reparto 1 contiene además los Sectores 8 y 13, de ellos el sector 8 está ocupado parcialmente por instalaciones y accesos de las canteras y en cuanto al Sector 13 se corresponde con la antigua fábrica de cemento, conteniendo todas las edificaciones en precario estado. En ambos casos se expone que no puede considerarse que se trate de un suelo de disposición inmediata, no considerados de necesaria urgencia. Indicando que deberá solicitarse la prospección arqueológica e incorporarse los condicionantes que se deriven del informe de Cultura en las fichas de planeamiento y gestión.

— En fecha 08/02/2011 y 11/02/11, el Ayuntamiento de Buñol presenta tres ejemplares diligenciado del Texto Refundido del Plan General de Buñol, aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 04.02.2011, para dar cumplimiento al Acuerdo de la CTU de 21 de julio de 2009 y Certificado del Pleno adoptado en sesión celebrada el 04.02.2011 por el que se aprueba el Texto Refundido del Plan General de Buñol, en el ámbito correspondiente a los Sectores 4, 6, 9 y 11 y a las Unidad de Ejecución 9 y 19. Así como Informes municipales de la Secretaria y del Arquitecto municipal de fecha 01.02.11.

El Texto Refundido de Plan General aportado el 08.02.2011 consta de Documento de Información, Documento de Ordenación, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Paisaje, Documentos Complementarios (Estudio Acústico y Estudio de Tráfico).

DUODÉCIMO. INFORMES SECTORIALES REMITIDOS CON POSTERIORIDAD A LA C.T.U. DE 31 DE JULIO DE 2009.

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio de fecha 05.11.09 donde concluye “Según la cartografía del PATRICOVA, el T.M. de Buñol no se ve afectado por el riesgo de inundación. No obstante, dado que los sectores UE-9, el S11 y el UE-12, mostrados en las figuras anteriores, se sitúan en las cercanías del cauce, éstos podrían verse afectados por el régimen de corrientes. Por ello, se deberá hacer un estudio de inundabilidad de dichos sectores en el momento que se tramite el instrumento de planeamiento pormenorizado de cada uno, para ver su no incidencia en el régimen de corrientes y su no afección a terceros.”

- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 28.12.2009.

- Informe de REPSOL YPF aportado por el Ayuntamiento en fecha 24.11.09 indicando que las instalaciones existentes en la parcela 40 polígono 7 de Buñol (UE 9) en relación con el centro de almacenamiento de GLP no le es de aplicación el RD 1254/99 al ser la capacidad instalada inferior a 50 toneladas.

- Informe favorable de la sección forestal de fecha 15.06.2010 en materia forestal al plano enviado en noviembre de 2009 si bien informa que se detectan errores en el plano enviado el 11 de febrero de 2010.

- Informe aportado por el Ayuntamiento el 26.11.09 de la Directora General de Patrimonio Cultural de 20 de octubre de 2009 donde se desestima la alegación municipal al informe patrimonial desfavorable que emitió en su momento ese Centro Directivo, adjuntando los informes técnicos desfavorables de la Unidad de Etnología y Paleontología; informe técnico de la inspección de patrimonio de 3.09.09, indicando que el informe patrimonial de ese Centro Directivo tiene carácter preceptivo y vinculante, de conformidad con la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano. Por tanto, el Ayuntamiento deberá aportar la documentación técnica solicitada por la Conselleria de Cultura (completar el Catálogo aportado y delimitación del núcleo histórico tradicional de conformidad con la legislación vigente; solicitud de permiso de prospección arqueológica para la elaboración del estudio de Impacto, etc)

- Informe favorable del Ministerio de Fomento de fecha 17/12/09.

- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Territorio y Paisaje de fecha 14.01.2010, trasladado al Ayuntamiento en fecha 09.02.2010.

- Informe favorable de la Diputación de Valencia de fecha 24.02.2010, con los siguientes condicionantes:

“ Es destacar que dentro de la zona de protección no se permitirá obra alguna y dicha zona se deberá de dejar acondicionada con un

ajardinamiento, salvo en la UE 19 donde se permite el vial de servicio programado.

Igualmente no se permitirá acceso directo a las carreteras de esta Corporación desde ninguno de los sectores.

De la misma forma, todos los sectores deberán de contar con un estudio de ruido en relación con las carreteras de esta Diputación realizando a su cargo las medidas correctoras oportunas si procediese.

También se deberá de imponer la mejora de las carreteras que no estén acondicionadas en aquellos tramos cuyo frente se ocupe con reclasificaciones”.

- Informe desfavorable de la sección forestal de fecha 05.05.10 en lo que al suelo forestal se refiere.

- Informe favorable de la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano de fecha 21.12.10 “a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, tras la prospección arqueológica, etnológica y arquitectónica, la Partida de Maset, Llano Fajarrón y Ruedo en el área calificada en el PGOU (en tramitación), aprobado provisionalmente, pendiente de aprobación definitiva como urbanizable industrial correspondiente a las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada nº 9 y 19 y los sectores sin ordenación pormenorizada nº 4, 6, 9 y 11 abarcando una superficie aproximada de 900.000 m² en Buñol, teniendo en cuenta que han de cumplir lo anteriormente dicho”. Condicionantes que, en síntesis, se concretan en la inclusión del yacimiento arqueológico “La Rabosera” en una ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos generando el Área de vigilancia arqueológica, incorporación de diferentes aspectos en las normas urbanísticas del Plan General, respecto al patrimonio arqueológico garantizar la no afección a la antigua caseta de abastecimiento hídrico del ferrocarril y en relación al patrimonio industrial preservar la antigua subestación eléctrica o un estudio exhaustivo de los mismos en caso de su desaparición si resultasen incompatibles. Condicionantes que se han incluido en la ficha de planeamiento y gestión del Texto Refundido Separata ámbito de suelo urbanizable.

- Informe desfavorable de la sección forestal en materia de vías pecuarias de fecha 09.02.11 y en materia forestal de fecha 08.02.2011.

DÉCIMO TERCERO. ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 23.02.2011

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2011 acordó DEJAR SOBRE LA MESA el expediente para un mejor estudio, ante la propuesta de levantamiento parcial de la suspensión en el suelo industrial de los Sectores 4, 6, 9 y 11 y las unidades de ejecución 9 y 19, perteneciendo los sectores al área de reparto 1 y la unidades de ejecución a las áreas de reparto 15 y 14 respectivamente.

DECIMO CUARTO. NUEVA DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO.

— En fecha 18.10.11 el Ayuntamiento de Buñol remite plano de Ordenación Clasificación del suelo como subsanación al informe de la sección forestal.

— En fecha 16.05.12 el Ayuntamiento de Buñol remite planos 3 y 10 del Estudio de Impacto Ambiental con la correcta situación y características de las vías pecuarias y el Monte de Utilidad Pública, copia del plano 3 de Información, copia en papel del Documento de Ordenación excepto del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, así como documento completo en soporte informático e informe del arquitecto municipal del fecha 14 de mayo de 2012.

— En fecha 24.09.2012 el Ayuntamiento de Buñol se aportan modificación parcial de los siguientes instrumentos consistente en: Normas Urbanísticas (art. 50, 64 y 272), Memoria Justificativa (modificando págs. 15, 23 y 24), Memoria de gestión (que incluye modificaciones derivadas de los informes sectoriales en los sectores 2 y 3 del área de reparto nº 8 e inclusión de la Tabla resumen de las Área de Reparto con los ajustes correspondientes, Planos rectificadas (plano nº 1 de Ordenación Estructural Clasificación del Suelo que incluye la afección de la cantera derivado del informes sectorial de minas, y plano nº 5 Ordenación Estructural y Pormenorizada hojas 4, 5 y 7 (sectores 2 y 3 al ser suelos urbanizables sin ejecutar con programa aprobado), hojas 14 y 19 (afección canteras) y Catálogo de Bienes y Espacios

Protegidos copia idéntica a la presentada en octubre de 2011 a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

— En fecha 26.09.2012 se remite copia del plano nº 1 Ordenación Estructural Clasificación del Suelo con las correcciones derivadas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se aporta en formato digital modificado por segunda vez presentado para su aprobación definitiva a su vez ante la Dirección Territorial de Cultura en fecha 24.09.2012.

DECIMO QUINTO. INFORMES SECTORIALES EMITIDOS CON POSTERIORIDAD

— Informe del Director Territorial de Cultura de 21 de noviembre de 2011 donde se indica lo siguiente en relación con la alegación presentada:

“El inmueble situado en Plaza de las Ventas, nº 2, en Buñol no alcanza la significación arquitectónica destacada que requiera la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en su art. 46.1 para ser reconocido Bien de Relevancia Local.

El grado o nivel de protección 2 asignado al edificio situado en Plaza de las Ventas, nº2, en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Buñol, se considera adecuado, quedando justificado en la memoria justificativa del Catálogo, al ser un edificio que data del s. XVIII, que se encuentra situado en el núcleo de Las Ventas, cuyo origen es producto de ser punto de parada obligatoria en el camino de unía Madrid y Valencia, en la frontera entre Castilla y tierras valencianas y que fue venta-hospedería, siendo su tipología arquitectónica reflejo del uso que en origen tuvo. Lo que comunica pareo su conocimiento y a los efectos oportunos.”

— Informe favorable de la sección forestal de fecha 18 de junio de 2012 en lo relativo al monte nº 66 del C.U.P.

— Informe del Subdirector General de Evaluación Ambiental y Territorial de fecha 15.06.12 donde se indica:

“ En ese sentido, el condicionado Primero apartado 3º puntos 5 y 7 de la referida DIA establece: 5. Corresponde al órgano competente en la aprobación del plan el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de los condicionantes de la declaración de impacto ambiental. El órgano ambiental podrá recabar la información al respecto y efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento condicionado, para lo que la Comisión Territorial de Urbanismo remitirá copia del acuerdo de aprobación del Plan General de Buñol.

7. Toda la normativa específica de ordenación de zonas industriales, todas las medidas preventivas y correctoras propuestas y presupuestadas y los condicionantes expuestos deberán ser recogidas por la normativa urbanística del Plan General, tanto en aquello referente al propio planeamiento en sí, como en lo correspondiente a las respectivas fases de ejecución y funcionamiento.”

— Informe del Servicio Territorial de Industria unidad de minas de fecha 28 de junio de 2012 donde se indica:

“1- Se adjuntan las Fichas-Resumen de los derechos mineros existentes en el Término Municipal de Buñol, en todo o en parte, con su estado actual y coordenadas, así como el plano de situación de todos ellos.

2. En relación con el artículo 122 de la Ley 22/1973 de Minas, se informa que expone de manera literal: “Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico”.

3- El artículo 451 del vigente Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, correspondiente al Título VII. Intervención en el uso del suelo, establece en relación con la explotación de cantera, en su punto 2 (es decir; artículo 451.2) que: “Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca, de manera justificada y motivada en el planeamiento. Siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

4. En la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, se prevé la zonificación de áreas mineras. Así en su artículo 18.1.b) dice:

1. “Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en el suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva

legislación, delimitación zonas, al menos en función de los siguientes usos o aprovechamientos característicos:

b) Zonas en que sea posible la explotación de canteras, extracciones de áridos o tierras, o con recursos geológicos o hidrogeológicos.”

5. Tanto la Ley Urbanística Valenciana (ley 16/2005, de 30 de diciembre), como el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial (Decreto 67/2006, de 12 de mayo) establecen los Planos de Información, las Cartografías Temáticas y la Documentación Gráfica.

6. Consecuentemente este Servicio Territorial informa a efectos de se tengan en cuenta todos los derechos mineros adjuntados y se cumpla estrictamente con la normativa urbanística en cuanto a perímetros de protección, cartografía de los recursos minerales existentes en el término municipal, etc., así como el artículo 122 de la vigente Ley de Minas.

DECIMO SEXTO. COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO DE 28 de septiembre de 2012.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de septiembre de 2012, por unanimidad, formuló la propuesta de suspender la aprobación del expediente hasta la obtención del informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural respecto de la última documentación presentada del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos el 26.09.2012 en el Servicio Territorial de Urbanismo y en la Dirección Territorial de Cultura, y a la aportación de Texto Refundido del Plan General que incluya la documentación última presentada que obra en el expediente y documento de información, toda ella diligenciada y acuerdo plenario de aprobación, tres copias en soporte papel del documento completo de Plan General y dos copias de los estudios complementarios y en soporte informático.

En el Fundamento Jurídico Quinto VALORACIÓN GLOBAL se contemplaba lo siguiente:

“Analizado los informes sectoriales emitidos hasta la fecha y la documentación presentada consistente en el Texto Refundido de Plan General (parte de ordenación) como subsanación del Acuerdo de la CTU de 31.07.2009 (Antecedente Décimo) y Acuerdo de la CTU 23.02.2011 a falta del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se considera que a nivel urbanístico las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público y local, por lo que son correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

En síntesis, podemos decir que se han subsanados las diferentes observaciones puestas de manifiesto durante la tramitación autonómica, en relación con el acuerdo de la CTU de 31.07.2009 que se contempla en el Antecedente Décimo, tal y como seguidamente se indica:

1. Se han obtenido los informe sectoriales enumerados en el acuerdo de la CTU de 31.07.2009 apartado 1, tal y como se contemplan en el Antecedente Duodécimo y Decimo Quinto a falta del informe de la Dirección Territorial de Cultura de la documentación última presentada.

2. Se reitera la necesidad de Documento Refundido de la documentación última presentada que incluya el documento de información y documentos anexos que lo acompañan.

3. Se justifica la innecesaridad de la recomendación efectuada de nuevo sometimiento a información pública del documento.

4. a) El Texto Refundido incorpora gráficamente y en la Memoria la UE 16 “Ventamina” y UE 17 “Peraleja” como suelo no urbanizable sometido a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

b) Se ha incorporado la ordenación estructural en concordancia con el resto del documento.

c) Se ha obtenido informe de REPSOL en relación con la UE 9 indicando que no le es de aplicación el Real-Decreto 1254/1999.

d) Se ha ajustado la zonificación del suelo no urbanizable a la Ley 10/2004 e informes sectoriales emitidos al expediente.

e) Se justifica el cumplimiento de estándares urbanísticos de suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente en la Memoria del documento y ajustes derivados al respecto.

f) Se justifica y ajusta la delimitación de los sectores 17, 18, 19 y 7 conforme a los criterios de sectorización del artículo 20 de la LRAU.

g) Se amplía la red viaria conforme a los criterios del informe de la Diputación de Valencia.

h) Las Directrices se matizan en los términos expuestos y en la Memoria se establece la secuencia lógica de desarrollo en el documento en su gran mayoría con carácter autónomo.

i) Se justifican las necesidades del cementerio en la memoria del documento.

j) Las fichas de planeamiento y gestión, a priori, incluyen los condicionantes impuestos por los informes sectoriales derivados de la tramitación autonómica incluidos los de la Declaración de Impacto Ambiental.

k) Se justifica en la memoria del documento el cálculo y ajustes derivados del aprovechamiento tipo.

l) Se justifica en la memoria justificativa el cumplimiento de estándar y parámetros urbanísticos del parque público de la red primaria, tal y como se contempla en el Antecedente Tercero apartado G, además se justifican los criterios de borde en la zona de Huerta urbana en relación con los objetivos de calidad paisajística del Estudio de Paisaje y diseño de la ordenación pormenorizada.

m) Las edificaciones que quedan fuera de ordenación se grafían en plano de ordenación serie 5 deberán grafarse en la documentación del Plan General en plano independiente en relación con el art. 58.6 de la LRAU. Por lo que no se considera subsanado este aspecto.

n) Se especifican en la ficha de planeamiento los condicionantes derivados del informe de la D.G. de Comercio y Consumo de fecha 05.03.08.

o) Deberá aportarse en texto Refundido de Estudio de Paisaje introduciendo las determinaciones normativas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

p) Se incluyen los condicionantes expuestos para los suelos urbanizables de disponer de red separativa de pluviales en los artículos 145 y 146 de las normas urbanísticas.

q) Se incorpora los suelos incendiados en la documentación gráfica del Plan general.

Como conclusión, deberá obtenerse el informe de la Dirección Territorial de Cultura debiendo aportar un Texto Refundido del Plan General que deberá incorporar las últimas modificaciones que se han presentado durante la tramitación autonómica como resultado de la subsanación de los informes sectoriales emitidos que obran en el expediente, acompañado de los estudios complementarios y del Texto Refundido del Estudio de Paisaje.”

DECIMO SÉPTIMO. INFORME DE CULTURA

Con posterioridad a la Comisión Informativa se remite Informe de la Directora General de Patrimonio Cultural, fechado el 28 de septiembre de 2012, según documentación recibida en los Servicios Territoriales de Cultura y Deporte de Valencia el 24 de septiembre de 2012, favorable “siempre que en el catálogo definitivo se incorpore la planimetría correspondiente a la ficha de yacimiento arqueológico con la totalidad de los entornos de protección, tanto de los yacimientos Bienes de Interés Cultural, como de los Catalogados, así como del Núcleo Histórico Tradicional”, continúa el informe indicando que “... se ENTIENDE, de conformidad con lo dispuesto en el art.39.3.a) de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, REDELIMITADO EL ENTORNO DE PROTECCIÓN del Bien de Interés Cultural Castillo de Buñol, dándose cumplimiento además al mandato contenido en el art. 34.2 y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano en cuanto a la exigencia de redacción por el Ayuntamiento de Plan Especial de Protección referido al entorno del mismo. A los efectos de propiciar la inscripción de los denominados Bines de Relevancia Local y conforme al art. 48 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, el órgano urbanístico que otorgue la aprobación definitiva comunicará su resolución a esta Dirección General de Patrimonio Cultural, remitiendo al efecto un ejemplar original del Catálogo.”

DECIMO OCTAVO. COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 5 DE OCTUBRE DE 2012

La Comisión Territorial de Urbanismo celebrada en sesión de 5 de octubre de 2012, acordó por unanimidad, "SUSPENDER la aprobación del expediente hasta la aportación de Texto Refundido del Plan General que incluya la documentación última presentada que obra en el expediente y documento de información, y que tenga en cuenta lo indicado en el informe de Patrimonio Cultural de 28 de septiembre de 2012, toda ella diligenciada y acuerdo plenario de aprobación, tres copias en soporte papel del documento completo de Plan General y dos copias de los estudios complementarios y en soporte informático."

DECIMO NOVENO. DOCUMENTACION PRESENTADA CON POSTERIORIDAD

En fecha 23 de octubre de 2012 el Ayuntamiento presenta la siguiente documentación:

- Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento del Pleno celebrado el día 18 de octubre de 2012, en el que se adoptó entre otros acuerdos: "Aprobar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, presentado en este Ayuntamiento por el redactor del mismo el 11 de octubre del año en curso en escritor de ntra. Ref. núm. 6432/12, que incorpora, al aprobado provisionalmente el 4 de abril de 2006, las indicaciones realizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sus sesiones de fechas 25 de abril de 2008, 31 de julio de 2009 y 5 de octubre de 2012."

- Informe favorable del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 15 de octubre de 2012 en relación al Documento Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Buñol presentado el 11 de octubre de 2012 por el equipo redactor con registro de entrada nº 6432/12, donde se relacionan todas las modificaciones que se han llevado a cabo desde el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de julio de 2009 y se indica que "el Documento Refundido incorpora todas las correcciones efectuadas desde el anterior documento así como el condicionante de la Dirección General de Patrimonio Cultural."

- Una copia diligenciada de aprobación por el Ayuntamiento Pleno del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana que consta de:

1. Documento Refundido de Información: Memoria Informativa (medio físico, social, económico, urbano, situación urbanística) y 8 Planos de Información. Estudios Previos: Estudio de tráfico, estudio predictivo de impacto acústico y ambiental, estudio de movilidad peatonal.

2. Texto Refundido Estudio de Impacto Ambiental: Memoria y Mapas.

3. Documento Refundido Estudio de Paisaje: Memoria, Normas y Planos.

4. Documento Refundido de Ordenación:

Memoria Justificativa

Directrices Definitivas de Ordenación Urbana

Memoria de gestión

Normas Urbanísticas

8 Planos de Ordenación

5. Documento Refundido Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que comprende

Tomo 1: Memoria, Bases y Normas Generales.

Tomo 2: Arquitectura. Bienes Interés Cultural y Relevancia Local.

Tomo 3: Arquitectura e Ingeniería.

Tomo 4: Arqueología y Paleontología.

Tomo 5: Etnología -1

Tomo 6: Etnología -2

Tomo 7: Espacios Naturales y Bienes Muebles

Planos Normativos

- Una copia del texto Refundido en soporte CD.

Con posterioridad en fecha 26 de octubre de 2012 el Ayuntamiento presenta dos copias diligenciadas del Texto Refundido.

VIGÉSIMO.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2012

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2012, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa,

cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

VIGÉSIMO PRIMERO. ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2012 Y ACTUACIONES POSTERIORES.

La Comisión Territorial de Urbanismo en dicha sesión, por unanimidad, acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Buñol.

Con posterioridad, el 13 de noviembre de 2012 se emitió informe de la Dirección Territorial de Turismo, Cultura y Deporte, en el que se indica:

"... Se deberán revisar las Fichas de Yacimientos Arqueológicos presentadas siguientes:

1. Yacimiento de El Candel: Las parcelas afectadas deben ser 175,176,292,289,291,156 y 167.

2. Yacimiento de Cañalarga: Las parcelas afectadas deben ser 38,39 y 40.

3. Yacimiento de la Rabosera: Se deberán revisar las parcelas afectadas.

4. Yacimiento Charco Mañán: Se deberán revisar las parcelas afectadas.

Se deberá proteger la red viaria antigua, como elemento patrimonial y generar las medidas de protección adecuadas."

Con todo ello, el Jefe del Servicio Territorial de Valencia emitió informe con fecha 18 de diciembre de 2012, dando cuenta de las circunstancias acaecidas con posterioridad a la Comisión Territorial celebrada el 13 de noviembre de 2012 y proponiendo a la Comisión Territorial de Urbanismo la siguiente propuesta de acuerdo:

- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Buñol, con la condición de que en el entorno de los Yacimientos de El Candel, Cañalarga, la Rabosera y Charco Mañán, así como de la red viaria antigua, deberá solicitarse informe para cualquier acto de uso o aprovechamiento urbanístico a efectos patrimoniales.

- Dar traslado de la Resolución a la Dirección General de Patrimonio Cultural, remitiendo al efecto un ejemplar original del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- DESESTIMAR las dos alegaciones presentadas en la tramitación autonómica de conformidad con lo expuesto en el Fundamento Jurídico Cuarto y notificar la Resolución a los alegantes.

VIGÉSIMO SEGUNDO. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Buñol se rige por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 1/06/87, con posterioridad se han aprobado 11 modificaciones y se ha superado el Concilio Previo en fecha 26/09/02.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 38 y concordantes de la LRAU. La documentación está completa a los efectos del art. 27 LRAU y art. 45 y ss del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La documentación aportada se ajusta a las determinaciones planteadas en la legislación que le es de aplicación, la ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998.

SEGUNDO. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública para los sectores de uso residencial de conformidad con el art. 36.1.i) y la Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 6/02/09, de excepcionar el requisito de presentar el Estudio sobre las necesidades de vivienda protegida en el término municipal de Buñol, es resultado de aplicar al expediente de aprobación del Plan General de Buñol el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, así como la Orden de 28 de julio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en lo referente a la previsión de necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.

Por tanto y de conformidad con el art. 4 de la Orden, la reserva se calcula mediante la fórmula: $ITD \times (P+2Ppt)$, siendo para el caso de Buñol el área de estudio 4.

En la documentación subsanatoria aportada por el Ayuntamiento se contemple el siguiente cálculo:

$ITD=1,365$; $P=9,600$; $Ppt=9,600+14,860=24,446$

Resultando 79.842 m²t edificabilidad residencial, que representa el 10,84 % del total de la edificabilidad residencial total.

Considerando que en las fichas de gestión de las unidades y sectores de suelo urbanizable se establece un porcentaje del 10% de la edificabilidad a vivienda de protección pública y que en el art. 34 de las NN.UU. se prevé que el 25% del Patrimonio Municipal de Suelo deberá destinarse a la promoción directa o indirecta de vivienda de protección pública. Dado que el porcentaje de cesión es del 10% habría que sumar un 2,5% más de la edificabilidad. Se cumple que la reserva prevista de 12,5% > 10,84% se ajusta a lo previsto en la Orden de 28 de julio de 2008.

De conformidad con el art. 3 de la Orden de 28 de julio de 2008, se recuerda que el indicador de demanda de vivienda de protección pública tiene una vigencia de un máximo de cuatro años contados a partir del 1/08/2008. Con los ajustes la población potencial resultante 13.397, por tanto inferior a la inicialmente prevista por lo que sigue cumpliendo la reserva de vivienda de protección pública establecida.

TERCERO. SERVICIOS BÁSICOS.

La disponibilidad de recursos hídricos de conformidad con el informe del arquitecto municipal de 11/11/07 y de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 01.03.09 queda garantizada a los efectos previstos en el art. 25.4 y 128.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el art. 19.2 de la Ley de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje para el Plan General; debiendo solicitar el Ayuntamiento informe a la CHJ respecto de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan, en lo que a recursos hídricos se refiere.

Respecto de los residuos urbanos y saneamiento quedan garantizados, de conformidad con lo ya expuesto en apartados anteriores.

CUARTO. Alegaciones en tramitación autonómica.

I. En fecha 14/04/09 D. José García Espert, en representación de GdF, Cooperativa de Viviendas en constitución y diferentes Propietarios integrantes de la UE-2 de las Normas Subsidiarias de Buñol; presenta alegación, traslada al Ayuntamiento el 28/04/09, donde en síntesis viene a solicitar la inclusión como suelo urbano y no dentro del suelo urbanizable del sector 10, como el suelo colindante UE16 ordenado pormenorizadamente.

El escrito del Ayuntamiento de fecha 22/01/09 indica que "las mismas se formularon fuera del plazo establecido al efecto en el art. 38-2 de la Ley 6/94, LRAU y art. 158-1-a) del D. 201/98 de 15 de diciembre."

II. En fecha 29.08.2011 y 10.01.2012 en Sr. Enrique Iglesias remite escrito respecto del bien inmueble situado en Plaza de las Ventas nº 2 en Buñol para que en síntesis se le excluya del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Comunidad Valenciana, ante lo cual se solicitó informe a la Dirección Territorial de Cultura donde se puso de manifiesto tal y como se contempla en el Antecedente Quinto que el citado inmueble no alcanza la significación arquitectónica de Bien de Relevancia Local, de conformidad con lo previsto en el art. 46.1 de la Ley de Patrimonio Cultural, considerando adecuado el grado o nivel de protección 2 asignado al edificio. Por lo tanto procede desestimar la alegación presentada al respecto de conformidad en lo expuesto en el informe de la Dirección Territorial de Cultura de fecha 21 de noviembre de 2011.

Por tanto, ambas alegaciones deben considerarse extemporáneas y tardías.

QUINTO. VALORACIÓN GLOBAL.

Analizado los informes sectoriales emitidos hasta la fecha, la documentación presentada por el Ayuntamiento el 23 de octubre de 2012 consistente en el Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana diligenciado por el Ayuntamiento, Acuerdo Plenario de aprobación de 18 de octubre de 2012, estudios complementarios e informe municipal del arquitecto de 15 de octubre de 2012 como subsanación de los Acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrados en sesión de fecha 31.07.2009 (Antecedente Décimo), sesión de fecha 23.02.2011, sesión de fecha 5 de octubre de 2012 (Antecedente Décimo Sexto); se puede considerar que el Texto Refundido incluye la documentación última presentada que obra en el expediente y documento de información, teniendo en cuenta lo indicado en el informe de Patrimonio Cultural de 28 de septiembre de 2012, todo ello de conformidad con el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de sesión de 5 de octubre de 2012.

Por tanto, a nivel urbanístico las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público y local, por lo que son correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

SEXTO. ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales, y de sus modificaciones, que sean de competencia autonómica, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 y 85 de la LUV, en relación los artículos 6.1 y 8.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 19 de diciembre de 2012, por unanimidad, ACUERDA:

- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Buñol, con la condición de que en el entorno de los Yacimiento de El Candel, Cañalarga, la Rabosera y Charco Miñan, así como de la red viaria antigua, deberá solicitarse informe para cualquier acto de uso o aprovechamiento urbanístico a efectos patrimoniales.

- Dar traslado de la Resolución a la Dirección General de Patrimonio Cultural, remitiendo al efecto un ejemplar original del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- DESESTIMAR las dos alegaciones presentadas en la tramitación autonómica de conformidad con lo expuesto en el Fundamento Jurídico Cuarto y notificar la Resolución a los alegantes.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.



PLAN GENERAL

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO REFUNDIDO

octubre 2012

INDICE

INDICE.....

TITULO PRELIMINAR.....

CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES.....

CAPITULO SEGUNDO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.....

SECCIÓN SEGUNDA: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.....

SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....

TÍTULO PRIMERO: NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.....

CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO.....

SECCIÓN PRIMERA: EL SUELO URBANO.....

SECCIÓN SEGUNDA: EL SUELO URBANIZABLE.....

SECCIÓN TERCERA: EL SUELO NO URBANIZABLE.....

SECCION CUARTA: SNU CON POSIBILIDAD DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.....

SECCIÓN QUINTA: SNU CON PROTECCIÓN ECOLÓGICA.....

SECCIÓN SEXTA: SNU CON PROTECCIÓN FORESTAL.....

SECCION SÉPTIMA: SNU CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.....

SECCIÓN OCTAVA: SNU CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA.....

SECCIÓN NOVENA: SNU CON PROTECCIÓN DE LOS DOMINIOS PÚBLICOS.....

SECCIÓN DÉCIMA: LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....

CAPÍTULO SEGUNDO: USOS GLOBALES DE CADA ZONA.....

SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....

SECCIÓN SEGUNDA: SEGÚN SU FUNCIÓN.....

SECCIÓN TERCERA: USOS GLOBALES POR ZONAS.....

CAPÍTULO TERCERO: RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.....

SECCIÓN PRIMERA: LAS DOTACIONES PÚBLICAS.....

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS.....

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y OTROS.....

SECCIÓN PRIMERA: LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.....

SECCIÓN SEGUNDA: OTROS BIENES.....

CAPÍTULO QUINTO: ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS.....

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS SOBRE IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES EN LOS SECTORES.....

CAPÍTULO SEPTIMO: NORMAS SOBRE VIARIO E IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....

TITULO SEGUNDO: NORMAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.....

CAPITULO PRIMERO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.....

SECCIÓN SEGUNDA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....

SECCIÓN TERCERA: PRECISIONES Y FORMA DE MEDIR LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....

SECCIÓN CUARTA: DE LA ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS.....

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.....

SECCIÓN SEXTA: ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.....

SECCIÓN SÉPTIMA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.....

SECCIÓN OCTAVA: CONDICIONES AMBIENTALES.....

SECCIÓN NOVENA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE VIVIENDAS Y LOCALES.....

A) SERVICIOS Y DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS.....

B) CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.....

C) SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS.....

SECCIÓN DÉCIMA: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.....

SECCIÓN ONCEAVA: DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS.....

CAPITULO SEGUNDO: DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....

CAPÍTULO TERCERO. ZONA DE ORDENACIÓN DEL CASCO ANTIGUO. CAS.....

SECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN, ÁMBITO Y USOS.....

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y LA EDIFICABILIDAD. ....	.....
CAPITULO CUARTO: ZONA DE ORDENACIÓN CERRADA. EDC.....	.....
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS. ....	.....
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.....	.....
CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTO. EDA.....	.....
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS. ....	.....
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.....	.....
CAPÍTULO SEXTO: ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. UFA Y UFH.....	.....
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS. ....	.....
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.....	.....
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA UFA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.....	.....
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA UFH. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.....	.....
SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFH. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA. PROMOCIONES CONJUNTAS DE VARIAS VIVIENDAS CON ELEMENTOS COMUNES.....	.....
CAPÍTULO SÉPTIMO: ZONAS DE ORDENANZAS DE TERCIARIO. TER.....	.....
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS. ....	.....
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA UNA DE LAS SUBZONAS. ....	.....
CAPÍTULO OCTAVO: ZONA INDUSTRIAL Y DE ALMACENES (IND).....	.....
SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS. ....	.....
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN. ....	.....
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	.....
DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN. ....	.....
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. SECTORES DEL RIO BUÑOL .....	.....
ANEXO 1: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 1 “EL LLANO”.(CTU 27/07/1992) ORDENANZAS REGULADORAS .....	.....
CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA CONCEPTOS .....	.....
CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .....	.....
2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO: .....	.....
2.2. TERRENOS DE CESIÓN: .....	.....
2.3. ORDENANZAS PARTICULARES RELATIVAS A ESPACIOS SINGULARES:.....	.....
USO PREVISTOS SUPERFICIE (M2) EDIFICABILIDAD (M2) .....	.....
2.4. PARCELACIONES: .....	.....
2.5 PROYECTO DE URBANIZACIÓN:.....	.....
CAPITULO 3. NORMAS DE LA EDIFICACION. ....	.....
3.1 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS: .....	.....
3.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: .....	.....
3.3. CONDICIONES DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE: .....	.....
3.4 CONDICIONES DE USO: .....	.....
CAPITULO 4. ORDENANZA AMBIENTAL, DE SEGURIDAD Y ESTETICA .....	.....
4.1 CONDICIONES HIGIÉNICAS:.....	.....
4.2. CONDICIONES DE SEGURIDAD:.....	.....
4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS:.....	.....
CAPITULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA LUCRATIVA .....	.....
CAPITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS COMUNES .....	.....
ANEXO 3: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 3 “LA SOLANA” NORMAS URBANISTICAS .....	.....
Art.4.17 Condiciones específicas. ....	.....
ANEXO 4: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 5 “EL RINCÓN” NORMAS URBANISTICAS .....	.....
TITULO PRIMERO: FORMULACION, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO INDUSTRIAL SECTOR 5 “EL RINCON” .....	.....
TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANÍSTICA CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....	.....
CAPITULO CUARTO: TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.....	.....
SECCIÓN PRIMERA: TIPOS DE EDIFICACIÓN .....	.....
SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES SECUNDARIAS O AUXILIARES Y OTRAS OBRAS .....	.....
SECCIÓN TERCERA: CERRAMIENTOS Y VALLADOS .....	.....
CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN .....	.....
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN .....	.....

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.

CAPITULO PRIMERO: MANZANAS INDUSTRIALES

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS.

SECCIÓN QUINTA: DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

CAPITULO SEGUNDO: SERVICIO URBANO.....

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.....

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS.

SECCIÓN QUINTA: DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

CAPITULO TERCERO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.....

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS.....

TITULO PRELIMINAR

CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES.

Artículo 1 Significado y objeto.

El presente Plan General de Ordenación Urbana sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buñol, aprobadas definitivamente con fecha 1 de junio de 1.987, constituyendo a la vez la adaptación del planeamiento general municipal a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Es objeto de este Plan la ordenación urbanística integral del territorio municipal de Buñol, con el alcance y objetivos establecidos por los artículos. 17 y 18 de la LRAU.

Artículo 2 Revisión del Plan. Indicadores que la determinan.

1. Las revisiones y modificaciones del Plan General se regularán por lo establecido en el artículo 55 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o norma que la sustituya.
2. Son circunstancias que pueden motivar la revisión anticipada del Plan las siguientes:
 - a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones, unida a la necesidad de nuevo suelo urbanizable.
 - 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 del suelo en más de una quinta 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
3. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan prevé la expansión urbana del municipio para un período de diez años aproximadamente. Transcurrido éste deberá procederse a su análisis a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y plantearse la conveniencia de redactar un nuevo Plan General.

Artículo 3 Determinaciones básicas.

Son aquellas cuya alteración sustancial conlleva la revisión del Plan General. Están constituidas por la clasificación del suelo y la ordenación urbanística estructural del territorio, la cual viene determinada por:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

a) La red primaria o estructural de dotaciones públicas. No obstante la alteración incidental de alguno de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede realizarse mediante simple modificación del Plan.

b) El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

Artículo 4 Alteraciones que no suponen revisión.

No requerirán la revisión las siguientes alteraciones:

a) Las alteraciones previstas en el artículo 55.1 de la LRAU.

b) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones pueden ser alteradas a través de Planes Parciales y Planes de Reforma Interior de mejora, en los términos establecidos por los artículos 80 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

d) 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. Estas Ordenanzas se tramitarán conforme a la normativa de régimen local.

Artículo 5 Documentos del Plan General.

Son documentos integrantes del Plan General los siguientes:

Documentos sin eficacia normativa:

- Documento de Información: Memoria y Planos de Información.
- Memoria justificativa: La Memoria contiene las conclusiones extraídas a partir de la información urbanística recogida y la justificación del modelo territorial que diseña el Plan. Informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, la delimitación de áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano y urbanizable, los estándares y las previsiones para la ejecución del Plan en suelo urbano. Establece las áreas de reparto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable y determina el Aprovechamiento Tipo correspondiente a dichas áreas. Justifica la adecuación del Plan al planeamiento de los municipios colindantes. Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Son documentos anexos a la Memoria, El análisis de las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan, El Estudio de impacto ambiental y el Estudio sobre las necesidades de Viviendas de Protección Oficial.

- Estudio de Paisaje: Responde a lo prescrito en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, concretamente a su artículo 11 y consta de Memoria y Planos.

Documentos con eficacia normativa:

- Directrices definitorias de la estrategia urbana: Constituyen el documento de criterios y objetivos y expresa los problemas y las soluciones principales, así como los criterios a tener en cuenta en los eventuales cambios de planeamiento, especialmente los tendentes a reclasificar suelo.
- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Buñol, así como las Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos.
- Memoria de Gestión y Fichas de Planeamiento y Gestión: La Memoria de Gestión recoge la justificación de la delimitación de las Áreas de Reparto, y el cálculo del Aprovechamiento Tipo. Las fichas del planeamiento de desarrollo y de las características de los sectores en el suelo urbanizable. Establecen los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando las tipologías, las densidades máximas y los coeficientes de máxima edificabilidad de cada Sector. Asimismo establecen las condiciones de conexión y, en su caso, suplemento, de las infraestructuras de la red primaria exteriores a la actuación, que han de ejecutarse para que sea posible el desarrollo del Sector. Las fichas de las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada que delimita este Plan, establecen las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización, que dichas unidades representan, al contexto global del territorio, regulando las condiciones que las actuaciones integradas que se elaboren para su desarrollo han de satisfacer, para que sea posible su programación. Las Áreas de Reparto vienen reflejadas en las correspondientes fichas urbanísticas y delimitadas en los planos de ordenación de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 61, 62 y 63 de la LRAU y, 19 y 106 del Reglamento de Planeamiento, por su coincidencia con los límites de los Sectores y de las Unidades de Ejecución que las integran.
- Catálogo: Como documento complementario del Plan General contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física. El catálogo especifica el nivel de protección de cada bien, sus características propias y la normativa de aplicación, según al artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

Planos de Ordenación:

- Plano de Clasificación del Suelo y Red Primaria Dotacional a escala 1/10.000.
Establece las distintas zonas de calificación urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades. Se complementa con las condiciones generales de la edificación característica de cada zona contenidas en las presentes Normas y con la delimitación de los conjuntos que por su valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración, cuyos niveles de protección y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo con el contenido normativo que se regula en estas Normas.
- Plano de la Red Primaria de Infraestructuras y Transportes a escala 1/10.000. Junto con el anterior expresa el modelo resultante de la ordenación establecida, articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan.
- Plano de Gestión a escala 1/5.000. Se da una visión global de la gestión del suelo mostrándose las Unidades de Ejecución tanto en suelo Urbano como Urbanizable y los Sectores de Suelo Urbanizable.
- Plano de Ordenación Estructural y Pormenorizada a escala 1/1.000. Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable pormenorizado, así como las dotaciones incluidas en esta clase de suelo, tanto las pertenecientes a la red estructural o primaria como las que no forman parte de la misma. Establece el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo señalando, en su caso, la profundidad edificable. En él se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo y las áreas de planeamiento asumido en régimen transitorio o definitivo. Se complementa con las Ordenanzas Generales de la Edificación y Usos del Suelo contenidas en la presente normativa. Como plano de ordenación a mayor escala prevalecerá, en caso de duda, sobre los restantes. Contiene, así mismo, la delimitación de sectores y Unidades de Ejecución.
- Plano Guía del Catálogo. En él se sitúan los elementos catalogados. A escala 1/50.000 se abarca todo el término municipal y se sitúan los elementos en suelo rústico, a escala 1/3.000 se abarca el casco urbano y se sitúan con detalle los elementos catalogados de la ciudad.
- Plano de Equipamientos Docentes a escala 1/5.000. Junto con el Anexo Escolar de la Memoria Justificativa, facilita el estudio de la previsión de plazas y centros escolares a los servicios de la Consellería de Educación, situándolos con su superficie y capacidad.
- Plano de adscripciones de la Red Primaria. Explicita los terrenos de la Red Primaria de Espacios libres que no siendo todavía propiedad pública se adscriben a cada sector para su gestión y obtención.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artículo 6 Ordenanzas Municipales.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 15 de la LRAU, las Ordenanzas municipales de policía de la edificación podrán regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También podrán regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.

Artículo 7 Canon de urbanización.

En desarrollo de lo previsto por el artículo 80 de la LRAU, el Ayuntamiento regulará esta figura de gestión urbanística mediante la aprobación de una Ordenanza que legitime su cobro.

Sin perjuicio de la autonomía de la Corporación para establecer esta regulación al aprobar la Ordenanza, constituirán los parámetros fundamentales de la misma los siguientes: a) Constituirá el importe que se difiera o anticipe mediante el cobro del canon, la parte proporcional de los gastos de urbanización que corresponda satisfacer a los sujetos pasivos en función del aprovechamiento o el valor urbanístico de los terrenos que se benefician de las infraestructuras que constituyan su objeto; b) serán sujetos pasivos del canon, según los terrenos beneficiados se encuentren integrados en una unidad de ejecución o no, los adjudicatarios de Programas y los propietarios de terrenos que se gestionen como actuaciones aisladas, sin perjuicio del derecho de los primeros a resarcirse de los propietarios por cuenta de los cuales ejecuta la actuación, en igualdad de términos con los gastos de urbanización específicos de la actuación.

Artículo 8 Utilización del Plan General en soporte magnético.

La utilización por medios informáticos del presente Plan General en soporte magnético será posible, tanto en su parte alfanumérica como gráfica. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General en su versión aprobada definitivamente. Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y/o alteraciones.

La cartografía digital municipal a escala 1:1.000, es la base del Plan General en suelo urbano.

Artículo 9 Expedición de copias de documentos del 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. Esta regla se aplicará tanto a las copias obtenidas por impresora del contenido alfanumérico del plan como a las obtenidas a través de "plotter" o trazador gráfico, sea cual sea la escala a la que se dibujen.

Artículo 10 Principios de publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas e informes urbanísticos.
- c) Cédulas de Garantía Urbanística.

2. Toda persona tiene derecho a consultar, por sí misma y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General, de los instrumentos de desarrollo del mismo y de los demás instrumentos urbanísticos aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento que el Ayuntamiento fije al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, con los requisitos establecidos en estas Normas sobre utilización del Plan General en soporte magnético, y en las condiciones que, en su caso, establezca una Ordenanza municipal que regule la cuestión.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Artículo 11 Consultas previas a las licencias.

Podrán formularse consultas por escrito previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 12 Consultas de régimen jurídico.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como la programación de esos terrenos y el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre. Estos informes deberán emitirse en el plazo de un mes, salvo que las Ordenanzas Municipales establezcan uno diferente. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para evacuar el informe.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artículo 13 Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

Los interesados podrán recabar informe sobre las concretas exigencias que se deriven del régimen y nivel de protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido.

Artículo 14 Cédula de Garantía Urbanística.

Los interesados podrán solicitar, con el refrendo del propietario del terreno en caso de no serlo, la expedición por el Ayuntamiento de Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendiente la adquisición de excedentes de aprovechamiento. Dicha Cédula, que deberá ser expedida en el plazo de un mes y tendrá la vigencia máxima de un año, se regirá por lo dispuesto por el artículo 84 de la LRAU.

CAPITULO SEGUNDO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 15 Clasificación del suelo.**

De conformidad con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el presente Plan clasifica al territorio municipal de Buñol en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable

El suelo reservado para 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.

Artículo 16 Calificación de suelo.

A los efectos de las presentes Normas se denomina zona de calificación urbanística al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso y edificación.

Artículo 17 Calificación pormenorizada.

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.

SECCIÓN SEGUNDA: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Artículo 18 Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de los medios establecidos por el título IV de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 19 Actividades sujetas a licencia urbanística.

Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978).

Además de los actos incluidos en el apartado anterior específicamente se incluyen como actividades sujetas a licencia la instalación y/o colocación de antenas de telefonía móvil y de telecomunicaciones, estaciones de radioaficionados, sistema de transmisión de datos y voz de banda ancha (wll). Esta actividad deberá ser objeto de una Ordenanza Especial. Transitoriamente serán de aplicación las ordenanzas de zona.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades a que se refiere el apartado anterior, realizadas en el ámbito territorial del Plan y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 20 Ejecución de obras públicas.

La ejecución de obras públicas exigirá verificar previamente su compatibilidad con la ordenación urbanística vigente en el Municipio de Buñol, bien mediante la solicitud de licencia de obras por la entidad pública correspondiente, cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicios, bien a través del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales, cuando no lo esté, todo ello de acuerdo con lo establecido por el artículo 81 de la LRAU.

Cuando la obra no revista especial interés para el Municipio la verificación de dicha compatibilidad comportará la compensación en favor del Municipio de los costes causados por la prestación del servicio, que se efectuará mediante una evaluación concreta efectuada por parte de los servicios municipales en orden a posibilitar su construcción.

Artículo 21 Clases de licencias urbanísticas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación
- b) De obras
- c) De primera ocupación
- d) De actividades e instalaciones
- e) De otras actuaciones urbanísticas
- f) De obras y usos de carácter provisional.

Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía municipal a escala 1/1.000, en suelo urbano y suelo urbanizable, y a escala 1/10.000 en el resto de suelos.

Artículo 22 Procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas.

Las solicitudes de licencia serán formuladas en los impresos normalizados que facilitará la Administración municipal y se presentarán, debidamente reintegradas, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento, suscritas por el solicitante de la licencia. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establece en esta Ordenanza, además de la que pueda exigir la legislación específica aplicable a la solicitada.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que se aprueben a tal fin.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que apruebe el Ayuntamiento de Buñol de conformidad con la legislación urbanística, la de actividades calificadas y la de régimen local que resulten de aplicación.

En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

En el caso de que una edificación estuviera sujeta a un expediente de infracción urbanística, no procederá otorgar licencia de primera ocupación hasta que fuera subsanada la irregularidad correspondiente.

Artículo 23 Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias urbanísticas.**1. Caducidad.**

a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística, el contenido de las presentes Normas y, en su caso la Ordenanza municipal que regule la materia.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación de su concesión, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

c) Caducarán igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.

d) Salvo que el acto de concesión de licencia otorgue justificadamente un plazo superior, caducarán también las licencias de obras cuando transcurra un año o dos años desde su concesión, según se trate de licencia de obras menores o mayores respectivamente, si en dichos plazos no se hubiera finalizado la construcción, salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados.

e) Asimismo las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación, salvo que el acto de concesión estableciera justificadamente un plazo superior a tal fin.

f) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, salvo que la Ordenanza municipal correspondiente señale uno diferente.

g) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

h) Para que la caducidad surta efectos será preciso que sea declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.

i) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de eficacia.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que, de conformidad con las Normas aplicables, estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividad, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad. La licencia de actividad incurrirá en caducidad si cesase la actividad durante un plazo igual o superior a dos años.

Artículo 24 Licencia de parcelación.

Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento declare su innecesariedad, en los términos del artículo 82 de la LRAU.

Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las fincas resultantes, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Plano de emplazamiento.

c) Plano de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

d) Plano de parcelación, a la misma escala que el anterior, en el que aparezcan identificadas cada una de las parcelas resultantes y permita comprobar que no resultan parcelas in edificables según las condiciones señaladas por el Plan.

Artículo 25 Licencia de obras.

1. Requieren licencia urbanística los siguientes actos de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos
- c) Las obras de demolición
- d) Las obras de reforma de los edificios
- e) Las obras menores

2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía se requerirá que el nuevo titular constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 26 Licencias de nueva planta, ampliación o reforma de edificios

Además de la documentación establecida con carácter general la solicitud de licencia de nueva planta o ampliación de edificios se acompañará de la siguiente documentación:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Plano a escala: 1:1.000 del señalamiento de alineaciones y rasantes según la cartografía del Plan General.

Proyecto técnico, por duplicado, suscrito por Facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, e integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de que las soluciones concretas adoptadas cumplen el planeamiento, Ordenanzas y demás normas exigibles, incorporando el cuadro resumen de los datos estadísticos, así como la referencia catastral de la finca.
- b) Planos generales, a escala 1:50 y acotados, de todas las plantas de distinta distribución, incluso la de cubiertas y sobrecubiertas; de todas las fachadas y paramentos exteriores, tanto a vías públicas como a patios de manzanas; de las secciones, que reflejen las alturas; dimensiones de patios interiores, profundidad edificada, vuelos de salientes y cualquier elemento de interés.
- c) Resumen del Presupuesto, totalizado y desglosado por capítulos.
- d) Estudio de Seguridad y Salud

Y todos aquellos documentos que la legislación sectorial exija según el tipo de obra proyectada y concretamente la justificación del cumplimiento de las siguientes normas:

- Condiciones de Protección contra Incendios. CPI 96
- NBE CT – RD 2429/79
- NBE CA – RD 1909/81
- Infraestructuras comunes en edificios para acceso a los sistemas de comunicación.
RDL 1/98
- HD91 Normas de Habitabilidad y diseño en la CV
- Así como las posibles autorizaciones administrativas afectadas de ferrocarriles, carreteras y Confederación Hidrográfica entre otras.
- Hoja de datos estadísticos y, por duplicado, ficha urbanística para la Delegación Ministerial correspondiente.

En la solicitud se expresará la calle y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiere.

Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reúne todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos de que careciere en la forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

El señalamiento de los viales a ceder y la determinación de la obra de urbanización a realizar en su caso, deberán solicitarse simultáneamente con la fijación de alineaciones y acompañarse, como ésta, a la solicitud de licencia de obras.

El señalamiento previo de alineaciones y rasantes a que se refiere el párrafo anterior se solicitará mediante instancia a la que se acompañarán 2 planos de emplazamiento a escala 1:1.000. Para el señalamiento, el terreno deberá estar libre de todo obstáculo. Se

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

realizará por el Técnico municipal marcando las líneas de fachada, tanto exteriores como interiores, con puntos o marcas precisas, cuya situación se reflejará en los planos aportados, así como el ancho de la calle o calles, y acotando la distancia a las esquinas de la manzana en que se ubique y a los edificios existentes más próximos.

La solicitud de licencias de reforma o ampliación de edificaciones existentes adjuntarán además de esta documentación una memoria descriptiva de la edificación existente, su estado, dimensiones y situación con respecto al planeamiento vigente así como planos de plantas, alzados y secciones suficientes para definir la totalidad de la edificación existente.

Artículo 27 Licencia de intervención sobre edificio protegido.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección, y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición con relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 28 Licencias de derribo

En las solicitudes de licencia de derribo de edificios se indicará donde se encuentran disponibles las llaves que permitan el acceso al mismo para la toma de antecedentes por los Servicios Técnicos Municipales y se acompañará a la documentación señalada con carácter general, la siguiente:

Proyecto técnico del derribo, por cuadruplicado, suscrito por Facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

Fotografías en tamaño 13 x 18 de cada una de las fachadas del edificio que se pretende derribar.

Proyecto técnico por duplicado, suscrito por Facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, del vallado del solar que resulte de la demolición.

Artículo 29 Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas se entienden por otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, se integran en los siguientes subgrupos:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.1) Obras civiles singulares, entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización, edificación o de obras ordinario, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.

2.2) Actuaciones estables, cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra de carácter no agrícola, no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) La ejecución de nuevos cerramientos exteriores de terrenos o la modificación de los existentes.

e) La implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Las instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) La instalación de recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

h) La instalación de soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Las instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Los vertederos de residuos o escombros.

k) Las instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

l) Las instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Los usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

n) La instalación de antenas radioeléctricas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.3) Actuaciones complementarias, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos 1 y 2, que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

La petición de licencia para cualquier tipo de obra que pueda generar algún tipo de residuo deberá aportar justificación documental sobre el tipo y volumen de los residuos generados así como detalle de las medidas adoptadas para su eliminación, transporte y almacenado, empresas que lo asumirán y lugar de depósito

Artículo 30 Licencia de primera ocupación.

La licencia de primera ocupación de los edificios tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los mismos, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

Se solicitará y concederá según lo dispuesto en los artículos 32 a 36 de la Ley 3/2004 de fomento de la Calidad en la Edificación de la G.V.

Así mismo adjuntará planos del estado final de las obras reflejando aquellas variaciones producidas respecto del documento que sirvió para obtener la licencia de obras y justificante de alta en la Contribución Urbana.

La solicitud ha de referirse a la totalidad de las obras objeto del proyecto técnico aprobado, no admitiéndose a trámite las que puedan formularse en relación con parte o partes de las mismas, cualquiera que pueda ser su posibilidad de uso independiente respecto a la totalidad de las autorizadas, salvo que se trate de edificio totalmente independiente y sin ninguna vinculación respecto de usos, reservas ni dotaciones con los no terminados.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Si se hubiera asumido la obligación de ejecutar las obras de urbanización, se expresará esta circunstancia en la solicitud de licencia de primera utilización del edificio y la inspección y comprobación de las mismas se efectuará simultáneamente con la recepción de las correspondientes obras de urbanización.

Artículo 31 Licencia de actividad.

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana o norma que la sustituya, Leyes Sectoriales y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que se aprueban.

Artículo 32 Obras y usos de naturaleza provisional.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.5 de la LRAU, se podrá otorgar licencias para obras o usos provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

La licencia se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al otorgarla, con renuncia a toda indemnización. Dicho compromiso deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación, salvo en el caso de ferias, circos o usos similares cuya duración no exceda en ningún caso de 2 meses.

2. La provisionalidad de la obra o uso deberá deducirse de alguna de las siguientes circunstancias:

a) De las propias características intrínsecas de la construcción que se pretenda realizar, tales como su liviandad, su carácter desmontable u otras similares.

b) De circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional, el hecho de que sólo hayan de servir para un suceso o período determinado en el tiempo con total independencia de la voluntad del peticionario, o el escaso impacto social de su futura erradicación.

3. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando se hubiera iniciado la tramitación de cualquier Plan de desarrollo, o de un Programa de Actuación Integrada, cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida.

Artículo 33 Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejerce su competencia con objeto de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en materias de seguridad,

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes urbanísticos.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción de la obra, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada de los instrumentos, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que hubiera lugar.

Artículo 34 Patrimonio municipal del suelo

El Patrimonio Público del Suelo del Ayuntamiento de Buñol, integrado por los bienes que determinan las disposiciones aplicables, constituye un patrimonio independiente separado del restante patrimonio del Ayuntamiento. Sus bienes deben ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

El ayuntamiento de Buñol destinará al menos el 25% del Patrimonio Municipal del suelo correspondiente al tanto por ciento de la cesión de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial, a la promoción de viviendas de protección pública bien por promoción directa bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculado a tal fin, el resto podrá destinarlo a distintos usos de interés social.

Esta cuota de viviendas sometida a algún régimen de Protección Pública será independiente de las previsiones, que en el desarrollo de los distintos sectores y según la legislación vigente, deban establecerse y únicamente podrán asimilarse en el caso de Programas de Actuación de Gestión directa Municipal.

A estos efectos se entenderá por usos de interés social:

1. La obtención de los inmuebles necesarios para actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento; costeamiento de infraestructuras y urbanizaciones; su conservación; mejora o ampliación; y en general la gestión urbanística de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y de los demás de calificación dotacional pública.
2. La intervención en el Centro Histórico, monumentos o inmuebles de interés patrimonial.
3. Actuaciones para la protección, mejora o recuperación del entorno urbano, territorio y paisaje.

SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Artículo 35 Instrumentos de ordenación de desarrollo del Plan.

La ordenación del presente Plan se desarrollará mediante Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

En especial se prevé la redacción de los siguientes Planes:

- Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo
- Planes Parciales de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.
- Planes de Reforma Interior en el entorno del Río Buñol, sectores 17, 18, 19 y 20.
- Planes Especiales de Minimización de Impacto Territorial de viviendas aisladas en áreas de SNU-RC-UF.
- Planes Especiales de Protección de Parajes Naturales.

Artículo 36 Estudios de Detalle.

1. De acuerdo con lo establecido por el artículo 26 de la LRAU los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos que prevé este Plan General.

2. Sus funciones serán las de prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin que puedan aumentarla en ningún caso.

3. Se redactarán para unidades urbanísticas completas. Estas unidades urbanísticas se definen por similitud con la manzana de edificación cerrada, como ámbitos de edificación circunscritos por viario, espacio libre público o límite de clase de suelo.

4. Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

- a) Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos, pero no suprimir ni reducir los previstos por los Planes de rango superior, ni suponer cortes en la continuidad del recorrido o de la trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito. Tampoco podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
- b) Sin perjuicio de la posibilidad de crear o ampliar los suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino global del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
- c) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle
- d) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan medida sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrán permutar, unas por otras, las

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

- e) No podrán afectar negativamente a los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por los Planes de rango superior al ordenar cada área. En consecuencia no podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas so pretexto de buena justicia que afecten negativamente a la calidad de la ordenación resultante.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar un dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse al proyecto cuanta documentación complementaria sea precisa a tal fin.

Artículo 37 Desarrollo con bandas de afección.

Los documentos de desarrollo de planeamiento que incluyan en su ámbito bandas de afección de la Red de Carreteras Estado, conforme a lo dispuesto en el 94 del vigente Reglamento General de Carreteras deberán ser tramitados antes de su aprobación ante el Servicio de Conservación y Explotación del Ministerio de Fomento

Caso de incluir bandas de afección de la red autonómica de carreteras o de la red ferroviaria deberán tramitarse ante las entidades responsables respectivas.

Dichas bandas de afección deberán incluirse en los proyectos de urbanización de los respectivos sectores como espacios ajardinados, cumpliendo siempre dicho jardín los requisitos que establezca el organismo público titular de la banda de afección.

TÍTULO PRIMERO: NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO.****SECCIÓN PRIMERA: EL SUELO URBANO.****Artículo 38 El suelo urbano.**

Constituye el suelo urbano del municipio de Buñol, conforme al artículo 9 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) aquél cuyo desarrollo urbanístico se prevé ejecutar preferentemente mediante actuaciones aisladas. Su concreción se contiene en los planos de ordenación.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

No obstante, en aplicación de la disposición contenida en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) se clasifican también como suelo urbano determinados terrenos que tenía ya esta clasificación en las Normas Subsidiarias a las que sustituye este Plan, y cuya ejecución se estima conveniente someter al régimen de las actuaciones integradas, a cuyo efecto se incluye en unidades de ejecución que el propio Plan delimita en el Plano de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

También constituye Suelo Urbano determinados ámbitos, clasificados como tales en el actual planeamiento, de uso industrial y que el Plan General prevé un cambio de uso a residencial. Se encuentran enclavados en las proximidades del río Buñol y dicha modificación se realizará mediante diversos Planes de Reforma Interior que renueven su urbanización adaptándola a los nuevos usos. Estas áreas constituyen sectores junto con zonas no urbanizadas y cuyo desarrollo se considera conveniente que se realice de una manera conjunta. Estos sectores son los números 7, 17, 18 y 19.

Por último, también constituyen suelo urbano los terrenos ya urbanizados, o en curso de urbanización, en desarrollo de Planeamiento aprobado con anterioridad a este Plan. El Plan General asume su ordenación, que se acompaña como anexo a estas Normas y en las condiciones que en dicho anexo se especifican.

Cada solar, o parcela de destino privado, en suelo urbano constituye en sí mismo un área de reparto junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización

Artículo 39 Condición de solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas con alineaciones y rasantes reflejadas en este plan y que cumplen los siguientes requisitos:

- 1.- Será de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendiéndose como tal toda la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se obtendrá la distancia D entre las mismas y las alineaciones de calle, de acuerdo con las siguientes reglas:
 - a.- La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida sobre la parcela. Podrá ser menos en los siguientes casos.
 - b.- -Si el ancho del vial fuera mayor que el doble de la altura de cornisa máxima, la línea de referencia coincidirá con el eje de la calle.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- c.- En ningún caso la distancia será menor de 12 metros, salvo que la calle tenga un ancho inferior. En ese caso el ámbito vial comprenderá todo el ancho de la calle.
- d.- El ámbito del vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre las líneas de referencia entre ellas o con las líneas perpendiculares a ellas y que las unen con el punto donde la alineación de calle mas próxima intersecta el linde lateral de la parcela.
- 2.- Cuentan con pavimentado del vial de servicio, tanto de aceras como de viario rodado.
- 3.- Cuentan con acceso rodado y peatonal con el resto de la ciudad, con un ancho mínimo de 8 metros.
- 4.- Cuentan con suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para los usos posibles.
- 5.- Cuentan con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado general del municipio.”

SECCIÓN SEGUNDA: EL SUELO URBANIZABLE.**Artículo 40 Definición y delimitación.**

1. De acuerdo con lo establecido por el artículo 9 de la LRAU, forman el suelo urbanizable del municipio de Buñol los terrenos a desarrollar necesariamente mediante actuaciones integradas. Su delimitación se contiene también en los planos de ordenación.
2. Las dimensiones superficiales de los sectores y las unidades de ejecución que se recogen en los planos y fichas de planeamiento podrán sufrir variaciones, debido a la adaptación a la topografía o estado real del área, hasta de un 5 por ciento respecto a las superficies que resulten al desarrollarlos, sin que ello suponga modificación del plan.
3. 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, incluido el bordillo de la acera opuesta, de modo que quede garantizada, además de la instalación de todos los servicios que dotan de la condición de solar a las parcelas que vayan a resultar de la actuación, la ejecución de la acera a que den frente dichas parcelas y el ancho total de la calzada. El coste añadido correspondiente a la urbanización de más podrá ser evaluado y repercutirlo en los costes de urbanización del Sector o U.E. colindante.

Artículo 41 El suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Es el delimitado en los planos de ordenación, especificándose en cada sector su uso dominante.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

El régimen de usos correspondiente a las distintas áreas se establece en las correspondientes fichas de características.

Las alineaciones viarias y las reservas dotacionales grafiadas en los planos de ordenación tienen carácter vinculante.

Artículo 42 Sectores de Suelo Urbanizable.

El plan general establece los siguientes sectores de Suelo Urbanizable:

- De Uso Industrial del P.G.: Sectores 4, 6, 8, 9, 11, y 13.
- De Uso Deportivo-Terciario: Sector 10.
- De uso Terciario y Residencial: Sector 12 y 20
- De uso residencial: Sectores 7, 14, 15, 16, 17, 18, y 19.

Los sectores 17, 18, 19 y 20 incluyen parte de Suelo Urbano actual de uso industrial, las papeleras junto al río Buñol.

Asume los delimitados en la Homologación de La Solana. Sectores 2, y 3. Uso industrial.

Los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en este Plan General tienen unos condicionantes a su desarrollo establecidos en las fichas de planeamiento y gestión.

En la Memoria de Gestión de este Plan General se describe puntualmente todas las Áreas de Reparto definidas.

En las fichas de gestión del presente Plan se especifica el aprovechamiento tipo de cada área de reparto. En la memoria se explica su cálculo.

Artículo 43 El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

De acuerdo con el artículo 18 de la L.R.A.U., el Plan General establece la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable inmediato al suelo urbano cuyo desarrollo se considera necesario para atender las demandas inmobiliarias a corto y medio plazo, con la misma precisión que el suelo urbano, de forma que se pueda actuar sobre ellos sin necesidad de Planes complementarios.

El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada está delimitado en los planos de ordenación.

El régimen de usos y alineaciones, así como las ordenanzas de edificación son las mismas que las determinadas para el suelo urbano según la calificación urbanística dispuesta. Estas ordenanzas se desarrollan en el Título Segundo de estas Normas Urbanísticas, que recogen la ordenación de carácter pormenorizado.

Artículo 44 Unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Los programas de Actuación podrán redelimitar sus ámbitos dentro de un mismo sector.

Los planes parciales incluirán en una o varias unidades de ejecución todo el sector.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

En las fichas de planeamiento y gestión se recoge pormenorizadamente la inclusión o exclusión en cada unidad de ejecución del suelo, o parte de él, reservado a la red primaria de infraestructuras públicas.

En todo caso, la delimitación o redelimitación de unidades de ejecución por los programas o planes parciales se atenderá a los criterios establecidos en el artículo 115 del Reglamento de Planeamiento

En el documento Fichas de Planeamiento y Gestión de este plan se especifica y detalla cada uno de estos ámbitos.

El régimen de usos y alineaciones, así como las ordenanzas de edificación son las mismas que las determinadas para el suelo urbano en los diferentes sectores y según la calificación urbanística dispuesta. Estas ordenanzas se desarrollan en la segunda parte de estas NNUU (de carácter pormenorizado).

Artículo 45 Condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable.

Los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, deberán observar las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el capítulo siete de estas NNUU.

Artículo 46 Normas para la selección del Agente Urbanizador

En la selección del Agente Urbanizador para la ejecución de un Programa de Actuación se cumplirá lo establecido en los artículos 44 a 50 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o legislación que los sustituya, así como en la posible Normativa Municipal que se establezca.

SECCIÓN TERCERA: EL SUELO NO URBANIZABLE.**Artículo 47 Definición.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable Protegido, aquellos terrenos del Territorio municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Así mismo, constituyen el Suelo No Urbanizable de Régimen Común, las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, ganaderos, forestales, ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Artículo 48 Ámbito.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el plano de Calificación del Suelo y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

Artículo 49 Régimen urbanístico.

El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE 14/04/98) y en la Ley 10/2004 de 9 de Diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 10/12/04), debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.

Las actividades industriales, productivas y terciarias quedan reguladas por el artículo 25 de la Ley 10/2004 del suelo No Urbanizable.

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, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

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.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos, culturales, u otros en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán 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, según lo establecido en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya.

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

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

La regeneración, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Artículo 50 División en zonas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en el plano de clasificación del suelo:

- Suelo No Urbanizable de Régimen Común de normativa general, su código es **RC**, y recoge aquellas áreas del término municipal que no requieren una protección especial. Se establecen dos subclases
- Suelo No Urbanizable de Régimen Común con Posibilidad de Viviendas Unifamiliares: Responde al código **RCUF**, y comprende aquellas zonas donde se considera compatible bajo determinadas condiciones, la existencia de viviendas unifamiliares. Corresponde a áreas donde ya se da esta edificación y el plan establece la necesidad de redacción de Planes Especiales para regularizar este uso.
- Suelo No Urbanizable de Régimen Común con posibilidad de explotación de recursos naturales, comprende aquellos terrenos donde se explotan los recursos naturales, tales como las canteras. Responde al código **RCRN**.
- Suelo No Urbanizable con Protección Ecológica: Responde al código **E**, y comprende aquellos terrenos ocupados por bosque o con un especial interés ecológico.
- Suelo No Urbanizable con Protección Forestal: Responde al código **F**, y comprende aquellos terrenos en los que el bosque predomina aunque se dan zonas aisladas de cultivos de secano, y aquellos en los que se debe de prever la reforestación.
- Suelo No Urbanizable con Protección Paisajística: Responde al código **P**, y comprende aquellos terrenos de monte que conforman fundamentalmente las laderas visibles desde la población.
- Suelo No Urbanizable con Protección Agrícola: Zonas de alto valor agrícola, con riego. Responde al código **H**.
- Suelo No Urbanizable con Protección Arqueológica o Paleontológica: Se corresponden con los yacimientos arqueológicos o paleontológicos existentes y determinados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este plan General.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominio Público:

Responde al código **D**, y sus funciones son la protección de Servicios Públicos e Infraestructuras siguientes:

- a) Protección y Reserva de la Red Viaria y Ferroviaria
- b) Protección de Vías Pecuarias
- c) Protección de redes de abastecimiento de agua potable.
- d) Protección de los centros de abastecimiento y tendidos eléctricos.
- e) Protección de la red de distribución de gas.
- f) Protección del Dominio Público Hidráulico: Responde al código **DH**, comprende los terrenos de Dominio Público de los cauces.

El régimen de todas estas protecciones se establece en el Capítulo Cuarto de estas Normas.

Artículo 51 Suelo no urbanizable de régimen común de normativa general (RC).

Uso dominante: Agrícola (Nag).

Uso permitido: Ganadero (Nga).

Usos prohibidos:

- Residencial (R); salvo las edificaciones tradicionales existentes con anterioridad al Plan General, según las determinaciones del artículo 22 de la LSNU, las unifamiliares que se establezcan al amparo de lo previsto en estas Normas en la subzona UF y según las determinaciones del artículo 21 de la LSNU y los Asentamientos Rurales Históricos definidos por este Plan General y regulados por el artículo 23 de la citada LSNU.
- Terciario (Ter): excepto Tco.1a, en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.
- Industrial (Ind), salvo lo previsto en estas Normas.
- Almacén (Alm), salvo el vinculado a usos agrarios, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 56 de estas Normas Urbanísticas.
- Extractivos (Nex).
- En RC se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dep, Dce, Dcm, Del, y Din.

Artículo 52 Cercas y vallados

En todas las categorías de Suelo No Urbanizable los vallados se regularán por lo establecido en el Decreto 178/2005 de la Generalitat Valenciana.

Deberán tomarse las medidas oportunas para garantizar la permeabilidad a la fauna silvestre de los vallados preexistentes que comprendan superficies mayores de 1 hectárea.

Artículo 53 Parcelación.

En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la legislación vigente. No podrá realizarse parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley sobre Suelo No Urbanizable (Ley 10/2004 GV). Igualmente será de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley 19/95 de Modernización de Estructuras Agrarias y en la Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de Estructuras Agrarias.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten, o no, con encintado de acera.

Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

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

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

La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Artículo 54 Viviendas unifamiliares en SNU-RC. Núcleo de Población y Expedientes de Minimización de Impacto

En la zona de suelo No Urbanizable de Régimen Común apto para la construcción de Viviendas Unifamiliares (SNU-RC-UF), delimitadas en planos, se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

Las áreas delimitadas en el presente Plan General deberán desarrollarse mediante la redacción de Expedientes de Minimización de Impacto Territorial, según lo establecido en la disposición Transitoria 4 de la Ley del Suelo No Urbanizable (Ley 10/2004 de la Generalitat). Estos Planes Especiales establecerán las condiciones precisas de asentamiento, los viarios y las infraestructuras necesarias, poniendo especial interés en evitar la consolidación de núcleos urbanos y zonas urbanizadas, según lo establecido en el punto 7 y debiendo resolver el abastecimiento de agua potable y la evacuación y depuración de vertidos y residuos sólidos. Así mismo se adecuarán a los Programas de Paisaje que establecerán medidas de protección paisajística y basará su ordenación en la salvaguarda de los cauces naturales, la red de caminos rurales existentes, y la topografía actual, permitiéndose únicamente pequeños desmontes destinados a resolver problemas puntuales de accesibilidad.

Las viviendas deberán asentarse sobre parcelas cuya superficie cumpla los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley del Suelo No Urbanizable o legislación que la sustituya.

Se sujetarán a una ocupación máxima del 2% sobre parcela, con una superficie máxima construida de 300 m², incluidos todos los usos existentes en la parcela, un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7,50 metros de altura máxima de cornisa. Las edificaciones se regirán, salvo en los parámetros anteriores, por todo lo establecido para la zona de ordenanzas de vivienda Unifamiliar Aislada UFA, excepción hecha de algunas parcelas de la colonia de Ventamina, expresamente grafiadas en la ficha de planeamiento correspondiente, que se regirán por la Zona de Ordenanzas UFH.

Se excluyen de esta disposición las parcelas ya consolidadas que caso de no cumplir estos requisitos no podrán ser objeto de subdivisión ni aumento de la edificación.

La superficie no ocupada por la edificación habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva, o con plantación profusa de arbolado.

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 sea mayor de la ocupada por la propia edificación.

Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano, con un sistema eficaz de depuración de aguas residuales

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

autorizado por la Confederación Hidrográfica del Xúquer, concretamente un sistema de oxidación total, prohibiéndose expresamente los pozos ciegos o las fosas sépticas, así como el vertido de aguas sin depurar. El sistema de depuración podrá solucionarse de manera conjunta entre distintas parcelas, pero esta solución deberá ser regulada por el Plan Especial.

Se deberá evitar la formación de Núcleos de Población o de características urbanas, para lo cual se deberán observar las siguientes reglas:

Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 150 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de cuatro viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.

La vivienda deberá situarse a no menos de 500 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios y a cauces que se establecen en la legislación sectorial. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 10 metros del linde de la finca.

Los Expedientes de Minimización de Impacto Territorial deberán estudiar expresamente la posibilidad de incluir energías alternativas a la eléctrica valorando, no solo la economía de la implantación sino otros aspectos como el Impacto Ambiental o Paisajístico.

El Plan General expresamente establece unas alineaciones en los núcleos de Ventamina y La Peraleja, hojas 30 y 31 del plano 5, que tienen un desarrollo más ordenado y prevé un cierto grado de Dotaciones Públicas.

Artículo 55 Aldea de Mijares. Asentamiento Rural Histórico

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Suelo No Urbanizable se delimita el Asentamiento Rural Histórico de Mijares ya que por sus especiales características tanto físicas como históricas requiere un tratamiento diferente de aquel que se establece para los suelos urbanos o urbanizables. Su delimitación queda establecida en la hoja 32 del plano 5 de este Plan General.

El Catálogo del Plan General incluye la trama edificada del asentamiento como Bien de Relevancia Local.

Las normas de intervención edificatoria en dicho enclave serán las siguientes:

Se entiende por edificaciones existentes aquellas que o bien tienen más de cincuenta años de antigüedad documentada o cuentan con licencia de edificación.

Conforme al artículo 23 de la Ley del Suelo No Urbanizable se permite la ampliación de la superficie construida de las edificaciones existentes en un 20% sobre su propia parcela catastral.

Se permite la reedificación de las existentes, ampliando su superficie construida hasta un 20%.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

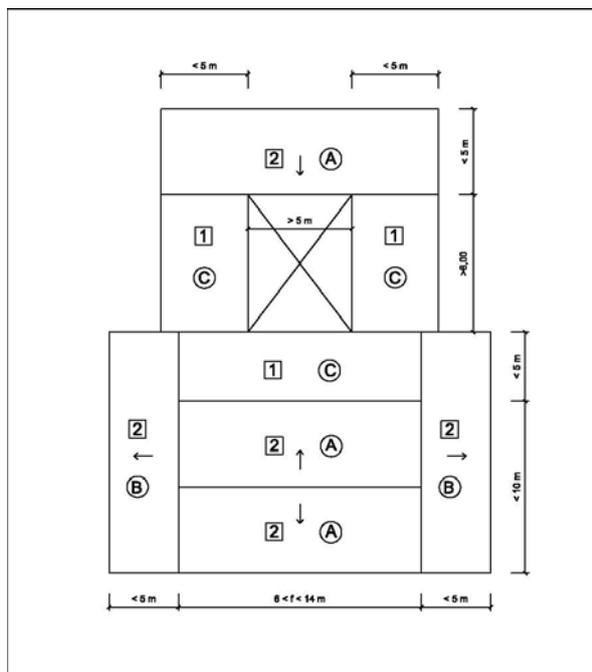
Tanto las edificaciones de nueva planta como las ampliaciones o remodelaciones se proyectarán ajustándose al Tipo Edificatorio que se define a continuación. En el caso de remodelaciones se deberá tender a conseguirlo dentro de las limitaciones que imponga la edificación consolidada.

Tipo Edificatorio: Se corresponde con la edificación rural de la comarca y se define según el siguiente esquema volumétrico: Se distingue un cuerpo principal y unas edificaciones anexas.

Edificación Principal: Constituirá el cuerpo original de la edificación. Su existencia es imprescindible, constará de una o dos plantas y las edificaciones auxiliares no podrán superarla en altura. Dispondrá cubierta a dos aguas en el sentido indicado en el esquema.

Edificaciones secundarias: Se podrán desarrollar independientemente unas de otras alrededor de la principal. No podrán superar a esta en altura ni tener mayor número de plantas, sea cual sea la topografía del terreno original. Sus dimensiones máximas serán las marcadas en el esquema. Sus cubiertas deberán ser a un agua con pendiente hacia el exterior de la edificación, salvo en los cuerpos "C" que podrán ser planas.

La altura de cornisa máxima será de 3,5 metros para una planta y 6,5 metros para dos y la pendiente de las cubiertas no superará los 35 grados centígrados



El lenguaje exterior de las construcciones deberá ser "macizo" con una amplia proporción de fachada maciza, entendiéndose como tal la realizada con obra opaca y distinta de puertas y ventanas, manteniendo una relación macizo/hueca inferior a 1/2. Los materiales al exterior deberán ser de carácter pétreo, cerámico o recubrimientos continuos con base en cal, cemento, o similar, coloreados en masa o pintados.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Se evitarán los materiales metálicos en forma de plancha de cerramiento en fachada o cubierta, permitiéndose solo de una manera puntual en elementos de remate, cerrajería, bajantes, o decoraciones realizadas con plancha de acero con acabados no brillantes.

Caso de muros de piedra a la vista, esta deberá responder a piedra seca en su aspecto exterior, aunque pueda recibirse con morteros en la parte interior del muro sin que trascienda al exterior.

Las necesarias instalaciones que aparezcan, placas solares, transformadores eléctricos, depósitos, antenas, etc. deberán integrarse en el proyecto de edificación no siendo meros elementos superpuestos al edificio. Se deberá procurar que su impacto sea mínimo.

Queda prohibida la parcelación. La reparcelación solo será posible cuando el número de parcelas resultantes sea menor que el de parcelas iniciales y se mantengan en ellas las posibilidades edificatorias marcadas en el punto anterior por el Tipo.

Se deberá dotar al núcleo de los servicios necesarios para la residencia tales como agua potable, electricidad, depuración de vertidos y recogida de residuos sólidos. Estas infraestructuras se implantarán de forma que no se altere el carácter de núcleo habitado en suelo no urbanizable.

La actuación de dotación de infraestructura tendrá en cuenta los siguientes parámetros:

Los espacios entre edificaciones no deberán tener carácter de calle por lo que se pavimentaran únicamente los viarios correspondientes a los actuales caminos. Las aceras solo podrán tener un ancho mayor de 0,70 metros en los frentes de las edificaciones principales.

El resto de los espacios entre viarios y aceras se dejarán en estado natural o con tratamientos de tierras compactadas y consolidadas.

Las aguas pluviales se recogerán y se verterán a cauces naturales evitándose totalmente su vertido a la depuradora. Esto incluye las pluviales provenientes de cubiertas que deberán ser conducidas a cauce natural.

Alumbrado: Se evitará el uso de báculos urbanos, escogiendo elementos de iluminación de menor tamaño, tipo baliza, para iluminar los recorridos. En los frentes de los edificios se dispondrán elementos de iluminación adosados a ellos y que proyecten la luz hacia abajo.

Artículo 56 Obras e instalaciones permitidas.

En las zonas de Suelo No Urbanizable Común, se podrán hacer construcciones ligeras o instalaciones específicamente destinadas a explotaciones agrarias o ganaderas (casetas de aperos, secaderos o almacenes agrícolas), según la tipología tradicional, siempre que se ubiquen en una parcela de al menos 2.000 m². La ocupación máxima de la parcela será del 10%. El volumen construido no excederá los 0,2 m³/m² de parcela. Estas construcciones

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

podrán tener un máximo de 400 m², la altura de cornisa no superará los 4,50 metros, que solo podrá ser superada en casos excepcionales y justificados por la maquinaria o las características de la actividad y en ningún caso esta mayor altura podrá afectar a más del 25% de la instalación. Deberán separarse de los caminos un mínimo de 15 metros y 10 metros de las propiedades colindantes. En estas construcciones no se permitirá ningún uso distinto del de secadero, granero, ganadero y almacén agrícola. Además deberán ajustarse a los planes y normas reguladoras de la actividad agropecuaria, cumpliendo las condiciones del 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

En el caso de casetas de aperos de superficie menor de 20 m² la separación a lindes no podrá ser menor de 3 metros y su altura total no sobrepasará los 5 metros.

Se podrán construir vallas de cerramiento de parcela, con las siguientes características: Tendrán una altura máxima de 2,50 metros pudiendo ser opaco únicamente su basamento que tendrá una altura máxima de 50 cm. La parte no opaca será de malla de doble torsión y/o setos vegetales.

En las zonas de Dominio Público de carreteras y junto a ellas podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

En las zonas DH, Dominio Público Hidráulico, se estará a lo dispuesto en la legislación de aguas que resulte de aplicación.

La construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar tan sólo se admitirá en Suelo No Urbanizable de Régimen Común, en las áreas clasificadas como UF, con las condiciones que se establecen en el artículo anterior, salvedad hecha de las existentes en el momento de redactar este Plan General y que cuenten con licencia de edificación o cuya construcción sea anterior al año 1.956.

Sí que se permitirán, en la totalidad de zonas excepto en las de Protección de Infraestructuras y Dominio Hidráulico, las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes, que cuenten con la correspondiente licencia municipal o tengan una antigüedad acreditada documentalmente de más de 50 años, destinados preferentemente a vivienda unifamiliar cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado. En los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se estará a lo dispuesto en el Catálogo. En todo caso, dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.

No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada, cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en la zona RC se ajustarán a lo previsto en el 29 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las siguientes condiciones:

Altura máxima: dos plantas equivalentes a 8 m de altura máxima de cornisa, salvo que las especiales características de la actividad exijan otra mayor, aspecto que deberá justificarse especialmente. Ocupación máxima 10%.

Toda edificación en Suelo No Urbanizable deberá contar con acceso rodado aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano, con un sistema eficaz de depuración de aguas residuales autorizado por la Confederación Hidrográfica del Xúquer, concretamente un sistema de oxidación total, prohibiéndose expresamente los pozos ciegos o las fosas sépticas, así como el vertido de aguas sin depurar.

Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del artículo 32 y siguientes de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, en el suelo No Urbanizable de Régimen Común RC podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos: Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

Para instalaciones asistenciales de carácter social socio sanitario y en especial las dirigidas a la atención ambulatoria en centros de día, o régimen de residencia para personas mayores o minusvaloradas, la superficie mínima será de 7.500 m².

Los mismos criterios y condiciones podrán aplicarse a aquellas instalaciones existentes en la actualidad en esta zona, que tengan legalizada su actividad y que no obstaculicen la ejecución ni el funcionamiento de las infraestructuras.

Sea cual sea la actividad a ubicar se prohíben expresamente las fosas sépticas.

En las bandas laterales de los viarios en Suelo No Urbanizable, 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 el artículo 27 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:

- RC (Suelo No Urbanizable Común).
- PI (Protección de infraestructuras) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.

La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 300 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m de lindes.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras.

Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.

Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

Artículo 57 Los Parajes Naturales catalogados en SNU

El Catálogo de Bienes y Espacios establece protecciones sobre determinados parajes en función de sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos u otros. Estos espacios se rigen por lo dispuesto en la normativa y fichas del catálogo. No constituyen una clase de suelo pero si que gozan de una protección especial. Idéntico régimen se aplica a los yacimientos arqueológicos o paleontológicos catalogados.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 11/1994 de 7 de diciembre, se establece una protección, con grado 1 de manera genérica, de todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas existentes en el término municipal de Buñol.

Artículo 58 Los enclaves industriales existentes.

Las actividades industriales existente en Suelo No Urbanizable e incluidas en el ámbito establecido por la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 10/2004 del suelo No Urbanizable de la CV, se registrarán por lo dispuesto en esta, siendo además de aplicación las siguientes normas:

Las ampliaciones solo se podrán efectuar por una sola vez y ni la superficie ocupada en planta ni la construida podrán superar en más de un 25% la previa.

La distancia mínima a lindes de parcela será de 10 metros. El ayuntamiento podrá pedir el deslinde de la parcela o al menos una acreditación de límites para comprobar este extremo.

Se deberá acreditar fehacientemente que tanto la edificación como la actividad existían con anterioridad a la aprobación de este Plan General. No será obstáculo para la concesión de una licencia el cambio de titularidad de la actividad o el cambio de propietario del terreno, pero en ningún caso estas circunstancias podrán amparar un cambio de actividad.

Se permitirán nuevas actividades siempre que genere un impacto ambiental considerablemente menor no solo en base a que se adopten las medidas necesarias de evacuación de residuos y emisión de gases o efluentes sino porque el grado de calificación

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

en cuanto a actividad insalubre, molesta o peligrosa disminuya. En cualquier caso será de plena aplicación la LSNU.

No se permitirán subdivisiones prediales en la finca en la que se solicite licencia al efector de evitar la aparición de un mayor número de industrias.

La licencia de obras deberá solicitarse de modo simultáneo a la licencia de actividad.

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

Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano, con un sistema eficaz de depuración de aguas residuales autorizado por la Confederación Hidrográfica del Xúquer, concretamente un sistema de oxidación total, prohibiéndose expresamente los pozos ciegos o las fosas sépticas, así como el vertido de aguas sin depurar. Se deberá garantizar la ausencia de Impacto Ambiental Negativo por parte de la actividad.

No se permitirá la ampliación cuando la instalación ocupe suelo de destino o dominio público.

La licencia deberá comprender todos los elementos susceptibles de licencia, no legalizados en el momento de su solicitud.

Aunque solo se concederá una licencia de ampliación por el porcentaje de edificación señalado, esta podrá realizarse en varias fases, a cuyo efecto deberá especificarse en la solicitud y en la concesión de licencia.

En el caso de actividades calificadas será de aplicación plena el reglamento vigente.

Artículo 59 Cementerio

En el Suelo No Urbanizable se encuentra situado el Cementerio de Buñol. Le es de aplicación el Decreto 39/2005 del Consell de la Generalitat, y se prevé un perímetro de protección de 25 metros alrededor del actual recinto donde no se permitirá ninguna edificación y se clasifica como Zona Dotacional del cementerio y una segunda zona de 225 metros de anchura en la que únicamente se podrán autorizar:

Instalaciones de carácter industrial no alimentarias o de servicios técnicos para las infraestructuras urbanísticas y de equipamiento comunitario.

Viviendas unifamiliares

Explotaciones agropecuarias

Artículo 60 Edificaciones existentes

En los edificios no ruinosos, existentes en Suelo No Urbanizable de Régimen Común, SNU-RC, se considerará admitidos el uso de almacén y el terciario para los que no serán de aplicación las limitaciones de usos y actividades determinadas por estas NNUU, excepción

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

hecha de los suelos afectados por reservas dotacionales públicas, siempre que si no se pudiese garantizar la dotación de red de saneamiento, se trate de actividades cuyo proceso genere caudales efluentes. En cualquier caso solo se admitirán entre los usos terciarios aquellos a que se refiere el artículo 27 de la mencionada LSNU.

En consecuencia no se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes que incumplan los parámetros limitadores de la edificabilidad establecidos por estas normas para suelo no urbanizable, excepto las afectadas por suelos dotacionales. Les será de aplicación, en todo caso, lo determinado en el artículo anterior para los enclaves industriales existentes relativo a la garantía de sistemas de vertido y depuración.

En cualquier caso su actividad estará sujeta a lo dispuesto en la LSNU.

SECCION CUARTA: SNU CON POSIBILIDAD DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES

Artículo 61 Ámbito

Es el determinado en el Plano de Clasificación del Suelo de este Plan General, y se corresponde con aquellos suelos donde existen canteras en explotación en este momento.

Artículo 62 Usos

El uso global es el extractivo. Se prohíbe cualquier otro uso distinto de él salvo los que resulten necesarios para la realización del primero. Finalizada la explotación el uso desaparecerá y el Suelo deberá clasificarse como el de su entorno, con la acepción de Suelo en regeneración donde deberá aplicarse lo estipulado en el punto siguiente.

Es de aplicación lo estipulado en el artículo 24 de la LSNU.

Artículo 63 Actividades extractivas y mineras

La explotación de estas canteras no podrá extenderse fuera de las Áreas de Explotación de Recursos Naturales, SNU-RN, determinadas en este Plan General.

Estará regulada por lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 10/20042 de la Generalitat Valenciana, o disposición que la sustituya.

La explotación de las canteras deberá realizarse de forma descendente, iniciando las labores de extracción en los bancos más altos y procediendo a su restauración inmediata conforme vayan quedando agotados, de manera que se compaginen las labores de restauración con las de explotación.

La vibración producida por las voladuras, no deben de pasar en el punto de recepción, los valores que figuran en la norma UNE 22381-1993. Control de vibraciones producidas por las voladuras.

Los camiones de transporte de áridos, deberán llevar siempre la lona de protección, para evitar la caída accidental de material, así como para reducir el polvo que emiten. Las empresas no permitirán la salida de sus instalaciones de camiones que transporten material,

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

sin haber sido previamente regados en el puente de riego y sin llevar la lona de material puesta. De igual forma, las ruedas de los camiones serán lavadas con el fin de no llenar de polvo y tierra la travesía a su paso.

En cuanto a las emisiones de polvo se aplicará lo estipulado en el Título Segundo, Capítulo Primero de estas Normas que regula la contaminación ambiental.

Una vez finalizada su explotación, las canteras deberán quedar restauradas por sus titulares de acuerdo con el correspondiente proyecto de restauración, que deberá presentarse conjuntamente con el de explotación y deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La restauración deberá ser simultánea a la explotación, es decir se deberán ir restaurando aquellas zonas ya explotadas y deberá concluirse cada zona como máximo dos años después de acabarse su explotación. Se entiende como restauración las obras necesarias para conseguir que el terreno vuelva a ser útil para un determinado uso que puede ser distinto del original, tales como el uso agrícola, forestal o recreativo pero siempre incluido dentro del Suelo No Urbanizable y previa aprobación municipal. En caso de incumplimiento de este plazo, la Administración podrá proceder a la ejecución subsidiaria del proyecto de restauración con cargo al titular, sin perjuicio de las posibles sanciones que correspondan. El perfil de la cantera debe quedar de manera que la altura de los bancos de restauración no sea superior a 8 metros y los taludes no superen los 45° de inclinación, quedando éstos separados por bancales de 4 metros de anchura como mínimo.

Artículo 64 Edificaciones

Solo se permiten las edificaciones necesarias vinculadas al uso extractivo directamente, no admitiéndose edificaciones, que estando vinculadas empresarialmente a la actividad su ubicación no deba estar obligatoriamente vinculada físicamente a la actividad extractiva.

En cualquier caso no se admitirán edificaciones a una distancia menor de 40 metros de la cantera.

Se establece un área de afección, de acuerdo con lo establecido en el artículo 451.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, de 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera donde se prohíbe expresamente el uso residencial.

SECCIÓN QUINTA: SNU CON PROTECCIÓN ECOLÓGICA**Artículo 65 Ámbito**

El ámbito es el definido en los planos de Clasificación del Suelo bajo el epígrafe SNU-E y se corresponde con las zonas de bosque del término municipal.

También constituyen Suelo No Urbanizable con Protección Ecológica, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del suelo No Urbanizable, los cauces de los barrancos y las fuentes de todo el término municipal.

Artículo 66 Usos

El uso global es el naturalístico - forestal. Quedan prohibidos todos aquellos usos que sean susceptibles de causar cualquier tipo de perjuicio a la masa forestal, para ser permitido cualquier otro uso deberá demostrar su adecuación al principio anterior.

Artículo 67 Edificaciones

Se prohíbe todo tipo de edificaciones, salvo aquellas necesarias para el mantenimiento y conservación, la prevención o extinción de incendios y pequeños refugios destinados al abrigo de paseantes, así como aquellas ligadas al uso público divulgativo, docente o cultural ligadas al medio. Todas estas edificaciones deberán tener el volumen mínimo imprescindible, y ubicarse en lugares donde el perjuicio causado a la flora, fauna y suelo, sea mínimo.

Los Parajes Catalogados existentes en Suelo No Urbanizable, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable con Protección Ecológica (SNU-E). En ellos podrán realizarse las obras tendentes a la mejor conservación de los elementos, naturales o artificiales, protegidos, según las previsiones de la normativa de protección aplicable, y de lo establecido en el 17 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, prohibiéndose cualquier edificación cerrada o instalación, salvo las directamente relacionadas con su conservación. En todo caso se estará a lo establecido en el Catálogo de este Plan General.

Artículo 68 Cauces, riberas y márgenes

Se mantendrán las condiciones naturales de los cauces, no pudiendo realizarse, en ningún caso, su canalización permanente o dragado., a excepción de aquellas obras debidamente autorizadas y justificadas por su interés público.

Se instará al organismo de Cuenca a proceder a la iniciación de los trámites precisos para la realización del apeo y deslinde de los cauces públicos, definiéndose las zonas de servidumbre y policía.

En la zona de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía de la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera, no permitiéndose la transformación a cultivo de los terrenos actualmente baldíos o destinados a usos forestales. Las excepcionales labores de limpieza y desbroce selectivo motivadas por el riesgo para la seguridad de las personas o los bienes en caso de avenida requerirán el informe favorable previo de la Administración competente en espacios naturales.

No se podrá ocupar el dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier tipo, permanentes, o temporales, salvo las debidamente autorizadas y justificadas por su interés público; tampoco se permite la

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

extracción de áridos, salvo en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de los cauces.

Salvedad expresa de las indicaciones anteriores la constituyen los cauces que atraviesan suelos urbanos o urbanizables, donde previo deslinde, informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Xúquer y concesión de licencia, se permiten los encauzamientos y las actuaciones en márgenes y riberas.

Artículo 69 Protección de fuentes y manantiales

Las obras de cualquier tipo que se pudieran realizar en el ámbito inmediato de las numerosas fuentes y manantiales existentes en la Sierra deberán garantizar su permanencia y respetarán su tipología tradicional. Los posibles aprovechamientos de sus aguas deberán garantizar el mantenimiento de un caudal mínimo para su uso por los excursionistas y la fauna silvestre.

Artículo 70 Movimientos de tierras

Quedan sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que acarreen movimientos de tierra previstas en el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental (DOGV nº 1.412, de 30-10-90) y en el artículo 162 del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 2.520, de 1-07-95).

Artículo 71 Prácticas de conservación de suelos

En el ámbito no se podrá proceder a la destrucción de bancales y márgenes de éstos, así como a transformaciones agrícolas y labores que pongan en peligro su estabilidad o supongan su eliminación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 2.168, de 21-12-93), la Administración cuidará de la estabilización y regeneración de los terrenos situados en vertientes, con terrazas o bancales que hayan dejado de ser conservados o se abandonen como suelos agrícolas. La estabilización y regeneración de terrenos podrá ser impuesta a los propietarios por razones ecológicas o de conservación de suelos.

Se prohíbe con carácter general la roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, así como la utilización sobre terrenos incultos de métodos de repoblación forestal distintos del ahoyado o la apertura de casillas.

No se permite la realización de aterrazamientos de suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes u obras para el control de la erosión en suelos agrícolas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

La ampliación o modificación del trazado, así como la construcción de vías de acceso de cualquier naturaleza, no podrá realizarse cuando se generen pendientes superiores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.

Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes por desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística.

Artículo 72 Tala y recolección

En las Áreas Forestales se prohíbe con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en los siguientes puntos de este artículo, dañar, mutilar, talar o recolectar cualquier espécimen vegetal silvestre, salvo autorización expresa de la Administración por razones fitosanitarias, para la mejora de las formaciones arboladas, para la reproducción de especies vegetales o para la investigación.

La recolección total o parcial de taxones vegetales para fines comerciales requerirá autorización expresa de la Administración forestal. En la solicitud de autorización deberán constar la especie a recolectar, la cantidad de ejemplares o su equivalente en peso, el período y área de recolección, las partes del vegetal a recolectar, etc.

Se permite la recolección consuetudinaria de frutos y semillas y la siega de plantas silvestres de consumo tradicional, tales como setas, moras, etc., siempre que exista consentimiento tácito del propietario y sin perjuicio de lo establecido en la Orden de 16 de septiembre de 1996, de la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula la recolección de setas y otros hongos en el territorio de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 2.870 del 15-11-96) y de las limitaciones específicas que la Administración competente en espacios naturales protegidos pueda establecer cuando resulte perjudicial por su intensidad u otras causas para la flora o fauna.

Artículo 73 Regeneraciones y Plantaciones

Los trabajos de regeneración y recuperación de la cubierta vegetal tendrán por objetivo la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales características. No se permite la introducción y repoblación con especies exóticas, entendiéndose éstas por toda especie, subespecie o variedad que no pertenezca o haya pertenecido históricamente a la vegetación silvestre del ámbito.

Es necesaria la autorización de la Administración forestal, para realizar cualquier modificación de la estructura vegetal de una finca forestal. La introducción y reintroducción de especies autóctonas requerirá la autorización de la Administración competente.

Artículo 74 Protección de la fauna silvestre

En aplicación del artículo 26.4 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestre (BOE nº 74, de 28-03-89), no se

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

permiten con carácter general las actividades que puedan comportar la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre tales como la destrucción de nidos y madrigueras, tráfico, manipulación y comercio de crías, huevos y adultos.

Se deberá respetar, en todo caso, la normativa establecida en la Orden de 20 de diciembre de 2.003 de la Consellería de Agricultura y Pesca sobre Protección de Especies Vegetales endémicas y Amenazadas, y el Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se establecen las especies que pueden ser objeto de caza y pesca y normas para su protección (BOE nº 218, de 12-09-89), así como la demás legislación por la que se protegen determinadas especies de fauna.

No se podrá repoblar o soltar especies animales exóticas, entendiéndose por tal toda especie, subespecie o variedad que no pertenezca o haya pertenecido históricamente a la fauna del ámbito, salvo la utilización de especies para el control biológico de plagas que realice o autorice la Administración competente.

Artículo 75 Impacto paisajístico

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico deberán realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado.
2. A tal fin se evitará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la proximidad a las vías de comunicación, vecindad de monumentos o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, hitos y elementos singulares de carácter natural, etc. En cualquier caso, las instalaciones y edificaciones en el medio rural deberán incorporar las medidas de enmascaramiento y mimetización necesarias para su integración en el paisaje.
3. Las pistas y caminos forestales y rurales, áreas cortafuegos, e instalación de infraestructuras de cualquier tipo que sean autorizadas, se realizarán atendiendo a su máxima integración en el paisaje y su mínimo impacto ambiental.

Artículo 76 Red viaria

1. La realización de nuevas vías de acceso, la modificación del trazado o ampliación de las existentes requerirá de la correspondiente Evaluación, o en su caso Estimación, de Impacto Ambiental.
2. No se podrán construir viales de nueva planta, con excepción de los destinados a la defensa contra incendios forestales, los cuales, salvo en casos de emergencia, deberán estar previamente contemplados en el Plan de Prevención de Incendios Forestales.
3. Los caminos y pistas incluidos no podrán asfaltarse. En aquellos tramos en que se considere necesario podrá procederse al pavimentado distinto del asfaltado. Queda prohibida la ampliación o modificación del trazado de los viales existentes cuando no estén previstas en el Plan de Prevención de Incendios Forestales.

SECCIÓN SEXTA: SNU CON PROTECCIÓN FORESTAL

Artículo 77 Ámbito

Comprende aquellos terrenos en los que se alternan las zonas boscosas de aprovechamiento forestal, con zonas con cultivos de secano, fundamentalmente leñosos intercaladas. Se encuentran delimitadas en el Plano de Clasificación del Suelo de este Plan General bajo el epígrafe SNU-F.

Artículo 78 Usos

El uso dominante es el forestal. Se permite el uso agrícola, con características de secano, en aquellas zonas en las que se da actualmente, sin posibilidad de ampliación ni nuevas implantaciones. Se autoriza igualmente el uso ganadero en las condiciones que se exponen más adelante. Explícitamente se autoriza el uso de parque eólico en las áreas de SNU-RC-UF de la Sierra Cabrera, con el condicionante de que cualquier nueva implantación, solo será posible si se produce una disminución del impacto actualmente existente sobre las viviendas

Quedan prohibidos todos aquellos usos que no se ajusten, sean incompatibles o perjudiquen a los anteriores.

Artículo 79 Características generales

Será de aplicación la normativa marcada en los Suelos No Urbanizables con Protección Ecológica en lo relativo a:

- Cauces, riberas y márgenes
- Protección de fuentes y manantiales.
- Movimientos de tierras.
- Prácticas de conservación de suelos.
- Protección de la fauna silvestre.
- Impacto paisajístico.
- Corredores de localización de infraestructuras.
- Red viaria.

Artículo 80 Uso ganadero

La ordenación de la ganadería extensiva sobre terrenos forestales deberá realizarse a través de un Plan de Aprovechamiento Ganadero que deberá aprobar la Administración competente en ganadería y el ayuntamiento. Dicho Plan deberá establecer, al menos, las siguientes condiciones:

- Delimitación de áreas acotadas.
- Definición de la carga aplicable a las distintas zonas.
- Diseño de un sistema de rotación para evitar el sobrepastoreo.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Diseño de las infraestructuras e instalaciones necesarias para la ganadería extensiva (abrevaderos, instalaciones para la guarda del ganado, etc.).

Las instalaciones ganaderas se ajustarán además a los siguientes parámetros:

- Deberán contar con sistema de depuración de residuos y emisiones.
- Cumplirán lo especificado en la legislación de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 81 Edificaciones

Solo podrán autorizarse edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones forestales o cinegéticas directamente relacionadas con la zona protegida, ya sean de utilidad pública o privada. Igualmente podrán autorizarse edificaciones e instalaciones necesarias para las instalaciones agrícolas o ganaderas directamente relacionadas con la parcela.

Estas edificaciones estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 10/2004 de la G.V., o norma que la sustituya.

Además para alojar estas posibles instalaciones se deberá cumplir:

- Superficie mínima de la parcela: 25.000 m². No se computará en esta superficie la ocupada por masas forestales.
- Separación a lindes y caminos: 20 ml.
- Separación de masas arbóreas: 20 ml.
- Ocupación máxima: 10%
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.
- Altura máxima: 7 metros.

En cualquier caso deberá contar con un sistema eficaz de vertido y depuración de aguas residuales, garantizado, homologado y cuya accesibilidad para control quede plenamente garantizada.

Será obligatoria la construcción de una balsa de agua con una capacidad de 5 m³ por cada 100 m²t construidos, que deberá mantenerse llena y cuya accesibilidad por parte de los Servicios de Extinción de Incendios deberá quedar plenamente garantizada en todo momento.

Artículo 82 Corredores de localización de infraestructuras

A efectos de instalación de nuevas infraestructuras, el ejes definido por donde discurre el gaseoducto, tiene la consideración de "corredor de localización de infraestructuras" en una franja de 50 metros de anchura a cada lado del eje. La realización, en su caso, de futuras actuaciones infraestructurales de carácter lineal, tales como líneas eléctricas y de comunicaciones, gaseoductos o conducciones, debe realizarse por este corredor.

SECCION SÉPTIMA: SNU CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 83 Ámbito

Es el definido en el Plano de Clasificación del Suelo, bajo el epígrafe SNU-P, y se corresponde con las laderas de los montes próximos a la ciudad y que conforman su paisaje de referencia.

Artículo 84 Usos.

Se permiten el uso forestal, o agrícola que se dan en la actualidad con las condiciones establecidas para ellos en los suelos de protección forestal. Además se permiten todos aquellos usos no productivos relacionados con el disfrute del paisaje y de los espacios naturales por parte de la población y que no supongan transformación ni deterioro de la flora, la fauna o el suelo de estas áreas. Se prohíbe, por el contrario todo uso que atente contra estos valores.

Artículo 85 Edificaciones

Se prohíbe todo tipo de edificación o construcción, cubierta, descubierta, cerrada, o abierta, salvo aquellas que se demuestre su utilidad pública fehacientemente. En este último caso para la concesión de la licencia se deberá aportar un proyecto de implantación paisajística donde se estudie la implantación de la posible construcción, las transformaciones necesarias para su ejecución, el impacto paisajístico lo resuelva favorablemente.

Las edificaciones existentes en la actualidad y que no cuenten con licencia de edificación quedarán sometidas al régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 184.2 del Reglamento de Planeamiento. Caso de contar con licencia se considerará dentro de ordenación solamente los cuerpos edificados amparados por dicha licencia y quedará prohibido cualquier tipo de ampliación ya sea volumétrica o de superficie construida.

Artículo 86 Características generales

Será de aplicación la normativa marcada en los Suelos No Urbanizables con Protección Ecológica en lo relativo a:

- Cauces, riberas y márgenes. Protección de fuentes y manantiales.
- Movimientos de tierras.
- Prácticas de conservación de suelos.
- Protección de la fauna silvestre.
- Impacto paisajístico.
- Corredores de localización de infraestructuras.
- Red viaria.

SECCIÓN OCTAVA: SNU CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA**Artículo 87 Ámbito**

Es el determinado en el Plano de Clasificación del Suelo de este Plan General, bajo el epígrafe SNU-H y corresponde con aquellos terrenos de uso agrícola de regadío que se agrupan en las denominadas huerta de arriba y huerta de abajo.

Artículo 88 Usos

El uso dominante es el agrícola, estando prohibidos todos aquellos usos que menoscaben o perjudiquen el uso global, especialmente todos aquellos que puedan provocar vertidos a las redes de riego de cualquier tipo.

Artículo 89 Pozos

La extracción de agua para usos agrícolas, además de la regulación de aguas de orden superior a estas Normas, se regirá por las siguientes:

Su perforación y uso se limita al uso agrícola

Deberá estar vinculado directa y registralmente a una finca de uso agrícola, clasificada por la Consellería de Agricultura.

Su perforación se efectuará conjuntamente con la ejecución del correspondiente Proyecto de Riego de la mencionada finca, con justificación de caudales necesarios.

Caso de no darse esta vinculación, la perforación deberá tramitarse como una actividad a desarrollar sobre suelo no urbanizable y tramitarse conforme a la mencionada Ley 10/2004 de la G.V.

Artículo 90 Protección de fuentes y manantiales

Las obras de cualquier tipo que se pudieran realizar en el ámbito inmediato de las y manantiales existentes deberán garantizar su permanencia y respetarán su tipología tradicional. Los posibles aprovechamientos de sus aguas deberán garantizar el mantenimiento de un caudal mínimo para su uso por los paseantes y fauna silvestre.

Artículo 91 Movimientos de tierras

Quedan sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que acarreen movimientos de tierra previstas en el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental (DOGV nº 1.412, de 30-10-90) y en el artículo 162 del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 2.520, de 1-07-95).

Artículo 92 Prácticas de conservación de suelos

1. En el ámbito no se podrá proceder a la destrucción de bancales y márgenes de éstos, así como a transformaciones agrícolas y labores que pongan en peligro su estabilidad o supongan su eliminación.
2. La estabilización y regeneración de terrenos podrá ser impuesta a los propietarios por razones ecológicas o de conservación de suelos.
3. Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes por desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística.

Artículo 93 Edificaciones

Se prohíbe todo tipo de edificación salvo aquellas vinculadas al uso agrícola y destinadas a la guarda de aperos de labranza. Se regirán por lo establecido en el artículo 20 y ss. de la LSNU, siendo de aplicación además las siguientes normas:

- Estarán directamente vinculadas a una explotación agraria en funcionamiento.
- La parcela tendrá una superficie mínima de 2.000 m².
- La ocupación máxima será del 2% de la parcela, con un máximo de 100 m².
- La altura máxima será de 6 metros.
- Deberán separarse de los caminos y linderos un mínimo de 6 metros.
- Las construcciones deberán cubrirse con materiales ligeros, su cimentación no superará los 40 centímetros de profundidad, y no contará con más divisiones interiores ni huecos de iluminación que los derivados de su uso.

En la solicitud de licencia se deberán precisar todos estos aspectos, siendo objeto de denegación de la misma el que de las características de la obra se deduzca la posibilidad de implantación de usos distintos del permitido, especialmente el residencial ya sea por la distribución, o cualquier otra circunstancia.

SECCIÓN NOVENA: SNU CON PROTECCIÓN DE LOS DOMINIOS PÚBLICOS.

Artículo 94 Ámbito

Es el delimitado en los Planos de Clasificación del Suelo de este Plan General, así como los determinados por las legislaciones sectoriales vigentes de aplicación.

Artículo 95 Normas generales.

Las Normas de aplicación en este tipo de suelos están determinadas en el Capítulo Cuarto, del Título Primero de estas NNUU.

SECCIÓN DÉCIMA: LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**Artículo 96 Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.**

Entre los documentos de este Plan General se cuenta El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que según lo indicado en la Ley del Patrimonio Valenciano que recoge de manera sucinta el estudio y evaluación de todos los campos de interés patrimonial de naturaleza muebles y de espacios naturales que tienen presencia en el municipio

Artículo 97 Ordenación Estructural del Catálogo

Todos los elementos incluidos se clasifican según los niveles de protección establecidos en el la Ley Urbanística Valenciana, integral, parcial o ambiental con las determinaciones que para cada uno de ellos se establecen en los artículos 185 y ss del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

De acuerdo con el artículo 188 del citado ROGTU integran la Ordenación Estructural de este Catálogo:

- Delimitación del núcleo histórico de la Ciudad de Buñol. –NHT y ámbito de Protección del BIC-Castillo de Buñol
- Catalogación de los declarados Bienes de Interés Cultural. El Castillo de Buñol y la Torre de Telegrafía del Portillo.
- Delimitación y Normas de protección de los bienes de Relevancia Local. Iglesia de San Pedro Apóstol, Ermita de San Luis Beltrán y Yacimientos Arqueológicos.
- Delimitación de la Aldea de Mijares como Bien de Relevancia Local.

Integran la Ordenación pormenorizada el resto de documentos de este Catálogo.

Artículo 98 Elementos incluidos en el Catálogo

Se integran, conforme a la legislación vigente, en este catálogo:

Los Bienes de Interés Cultural.

Los Bienes de Relevancia Local, que conforme al artículo 4.6.1 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007 de Modificación de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Los Yacimientos arqueológicos y paleontológicos

Los edificios y espacios urbanos que por su interés histórico, urbanístico o sociológico tiene relevancia en Buñol.

Las construcciones de carácter etnológico que son testimonio importante de la vida económica y social.

Los Espacios Naturales que dentro del término municipal son relevantes por sus valores ecológicos o sociales.

Además se incluye una relación de los principales bienes mueble que tiene un carácter ligado a la arquitectura y concretamente a los Bienes de Relevancia Local.

CAPÍTULO SEGUNDO: USOS GLOBALES DE CADA ZONA.

SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 99 Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante.

Artículo 100 Uso global, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican:

- Uso Global o Dominante: Es el que define el destino genérico de cada Zona.
- Uso Permitido o Compatible: Es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- Uso Complementario o Exigible: Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca con relación a ellos.
- Uso Prohibido o Incompatible: Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- Uso Transitorio o Provisional: Es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el 17 de la Ley sobre Régimen del Suelo (Ley 6/98).

Los cambios de actividad de locales ya existentes y que cuenten con las correspondientes licencias, no se considerarán nuevas implantaciones, en cuanto a las restricciones impuestas por los artículos siguientes, siempre que no supongan un empeoramiento de cualquiera de las condiciones preexistentes.

Artículo 101 Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclátor de

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990), o normas legales que las sustituyan.

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.

Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

- Molestas. Grados 1 y 2
- Nocivas e insalubres. Grados 1 y 2
- Peligrosas. Grado 1

Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de calificación de uso dominante residencial, cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas. Grados 1, 2 y 3
- Nocivas e insalubres. Grados 1 y 2
- Peligrosas. Grados 1 y 2

Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en el Artículo 211 y siguientes de estas NNUU.

SECCIÓN SEGUNDA: SEGÚN SU FUNCIÓN.

Artículo 102 Uso Residencial (R).

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

Se distinguen los siguientes usos residenciales:

- Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
- Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartahoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esta categoría de uso.
- 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 103 Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

-Uso Comercial (Tco): Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1): Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación. Se distinguen las siguientes categorías:

a.1) Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a).

a.2) Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 600 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 8 metros (Tco.1b). Los cambios de actividad no suponen nueva implantación a estos efectos siempre que no se empeoren las condiciones de cualquier tipo existentes.

b) Uso Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales (Tco.2): Comprende locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 600 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 14 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas. Los cambios de actividad no suponen nueva implantación a estos efectos siempre que no se empeoren las condiciones de cualquier tipo existentes.

c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3): Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial o no, agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 1.500 m², calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros. Los cambios de actividad no suponen nueva implantación a estos efectos siempre que no se empeoren las condiciones de cualquier tipo existentes.

- Uso Hotelero (Tho): Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, que se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del Nomenclátor).

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

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

- Uso de Oficinas (Tof): Locales destinados a 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.
- 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: bares, restaurantes, salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, salones de juego, cibercafés, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Locales con aforo que no excede de 25 personas y con grado de calificación 1 ó 2.
No se imponen restricciones adicionales a las de la legislación sectorial
- b) Si el aforo excede de 25 personas y no es superior a 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 6 metros (Tre.1).
- c) Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).
- d) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 10 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m del Suelo Urbano y Urbanizable. (Tre.3).
- e) Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General. (Tre.4).

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Artículo 104 Normativa específica para bares con instalación musical y "pubs" en las calificaciones CAS, EDC, EDA, UFA y UFH:

Las nuevas implantaciones en las zonas de ordenanzas CAS y EDC no podrán situarse a menos de 150 m de cualquier implantación existente con este uso, medidas a lo largo del eje de calle y hasta la perpendicular a fachada más cercana al punto de medición.

Las nuevas implantaciones en las zonas de ordenanzas EDA, UFA y UFH cumplirán las mismas limitaciones del apartado b) anterior, pero la distancia mínima será de 250 m

Artículo 105 Uso Industrial (Ind).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales:

- Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1): Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 ó bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 800 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho no inferior a 12 m.
- Uso Industrial enclavado en Zonas Residenciales (Ind.2): Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclátor, y se admite con grado 2 en calificación molesta y con grado 2 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho no inferior a 12 m y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho no inferior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.
- Uso Industrial de índice alto (Ind.3): Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan hasta

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 106 Uso Almacén (Alm).

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

- Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1): Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas o calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas o con grado 1 como peligrosas, 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.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor.

Cabe distinguir:

- a) Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1a).
 - b) Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).
 - c) Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).
- Uso Almacén enclavado en Zonas residenciales (Alm.2): Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m², que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.
 - Uso Almacén de índice alto (Alm.3): Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclátor) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 ó Alm.2.

Artículo 107 Uso Dotacional.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

De acuerdo con los artículos 30 y ss. del Reglamento de Planeamiento se distinguen los siguientes usos dotacionales:

- De red viaria
 - a) Viario de tránsito (RV)
 - b) Aparcamientos (AV).
- De espacios libres
 - a) Áreas de juego (AL)
 - b) Jardines (JL)
 - c) Parques (QL)
- De equipamientos
 - a) Educativo-Cultural (DE)
 - b) Deportivo-Recreativo (RD)
 - c) Asistencial (TD)
 - d) Infraestructura-Servicio urbano (ID)
 - e) Administrativo-Institucional (AD)

Artículo 108 Uso de Aparcamiento.

Se distinguen los siguientes:

- Par1 - Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - a) Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par1a).
 - b) Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par1b).
 - c) Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par1c).
 - d) En edificio de uso exclusivo (Par1d).
- Par 2 - Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par2), excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Artículo 109 Usos Rústicos en el medio Natural (N).

Se distinguen los siguientes:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Agrícola (Nag): Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.
- Ganadero (Nga): Comprende actividades de explotación pecuaria.
- Forestal (Nfo): Comprende actividades de explotación forestal.
- Extractivo (Nex): Comprende actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.
- Esparcimiento en el medio natural (Nes): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
- Protección del Medio natural (Nme): Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.
- Producción de Energía (Npe): Comprende las actividades destinadas a producir energía por medio del viento (Npe1), el agua (Npe2) y el sol (Npe3).

Artículo 110 Resumen de los usos.

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm. Almacén

- Alm.1 Almacén compatible con la vivienda
- Alm.1a Superficie no superior a 300m²
- Alm.1b Superficie mayor de 300m² y no superior a 600m²
- Alm.1c Superficie mayor de 600m² y no superior a 1.000m²
- Alm.2 Almacén en zonas residenciales de superficie superior a 1.000 m²
- Alm.3 Almacén de índice alto

D. Dotacional

- Dab Abastecimiento
- Dad Administrativo
- Das Asistencial-sanitario
- Dce Cementerio
- Dcm Comunicaciones
- Dfs Fuerzas de seguridad
- Ded Educativo-cultural
- Del Espacio libre
- Dep Deportivo
- Din Infraestructuras
- Din.1 Captación y abastecimiento de agua
- Din.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión
- Din.3 Estaciones depuradoras de aguas residuales
- Din.4 Estaciones de servicio de carburantes
- Din.5 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Din.6 Dominio público hidráulico

Dre Religioso

Ind. Industrial

Ind.1 Industrial compatible con la vivienda

Ind.2 Industrial compatible con zonas residenciales

Ind.3 Industrial de índice alto

N. Uso rústico en el medio Natural

Nag Agrícola

Nes Esparcimiento en el medio natural

Nex Extractivo

Nfo Forestal

Nga Ganadero

Nme Protección del medio natural

Npe1 Producción de energía eólica

Npe2 Producción de energía hidráulica

Npe3 Producción de energía solar

Par. Aparcamiento

Par1 Aparcamiento para uso público o privado

Par1a En Planta baja, semisótano o sótano

Par1b Bajo espacios libres privados o públicos

Par1c Al aire libre

Par1d En edificio de uso exclusivo

Par2 Aparcamiento vehículos de transporte

R. Residencial

Rcm Residencial comunitario

Rpf Residencial plurifamiliar

Run Residencial unifamiliar

T. Terciario

Tco Comercial

Tco1 Comercial compatible con la vivienda

Tco1a Superficie de venta no superior a 200 m²

Tco1b Superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 600 m²

Tco2 Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales y superficie de venta mayor de 600 m² y no superior a 1.500 m²

Tco3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 1.500 m²

Tho. Hotelero

Tho1 Hoteles, hostales, pensiones

Tho2 Campamentos

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Tof. OficinasTre. Recreativo

- Tre.1 Aforo no superior a 100 personas
- Tre.2 Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas
- Tre.3 Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas
- Tre.4 Aforo mayor de 1.000 personas

SECCIÓN TERCERA: USOS GLOBALES POR ZONAS.**Artículo 111 En suelo urbano.**

Los usos globales en las áreas de ordenanza existentes en Suelo Urbano son los siguientes:

- Casco Histórico (CAS): Uso global o dominante residencial
- Edificación cerrada (EDC): Uso global o dominante residencial
- Edificación abierta (EDA): Uso global o dominante residencial
- Unifamiliar aislada (UFA): Uso global o dominante residencial
- Unifamiliar en hilera (UFH): Uso global o dominante residencial
- Terciario (TER1) (TER2): Uso global o dominante terciario
- Industrial (INDA): Uso global o dominante de pequeña industria en manzana compacta.
- Industrial (INDB): Uso global o dominante de gran industria aislada en parcela.

Artículo 112 En la Red Primaria.

Los usos globales o dominantes en cada categoría de Red Primaria, son los siguientes:

- Red Primaria de Comunicaciones y vías públicas
 - a) Uso de viario (PRV)
 - b) Aparcamiento (PAV).
- Red Primaria de Espacios Libres
 - a) Uso de Jardines (P JL)
 - b) Parques Públicos (P QL).
- Red Primaria de Equipamientos
 - a) Uso dotacional educativo-cultural (P ED)
 - b) Deportivo-recreativo (P RD):
 - c) Asistencial (P TD)
 - d) Administrativo-Institucional (P AD).
- Red Primaria de Infraestructuras Básicas y Servicios
 - a) Captación y abastecimiento de agua (P ID1)
 - b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta o media tensión (P ID2)

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (PID3)
 - d) Servicios urbanos (PID4)
 - e) Tratamiento y depuración de residuos sólidos (PID5)
 - f) Producción de Energía (Npe1).
- Red Primaria de Vías Pecuarias
- a) Ganadero (Nga)
 - b) Uso de comunicaciones (PRV).

Artículo 113 En Suelo Urbanizable.

Los usos globales definidos por el plan en cada uno de los sectores de suelo urbanizable son los siguientes:

- Sector 4: Industrial en manzana compacta. IND-A
- Sector 6: Uso Industrial en manzana compacta. IND-A
- Sector 7: Uso residencial. UF y EDA
- Sector 8: Uso industrial aislado en parcela. IND-B.
- Sector 9: Uso industrial aislado en parcela. IND-B
- Sector 10: Uso Terciario Deportivo
- Sector 11: Uso Industrial en manzana compacta. IND-A.
- Sector 12: Uso terciario y residencial.
- Sector 13: Uso industrial. IND-A e ND-B.
- Sector 14: Uso residencial. UF y EDA
- Sector 15: Uso residencial. UF y EDA.
- Sector 16: Uso residencial. UF y EDA.
- Sector 17: Uso residencial. UF y EDA.
- Sector 18: Uso residencial. UF y EDA.
- Sector 19: Uso residencial. UF y EDA.
- Sector 20: Uso terciario y residencial. UF y EDA.

Artículo 114 Los enclaves industriales en SNU. Usos.

El uso global o dominante es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

Se **prohíben** expresamente los siguientes usos:

- e) Residencial (R)
 - Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de parcela.
- f) Terciarios
 - Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
 - Hotelero (Tho1 y Tho2).
- g) Dotacionales

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce)
- Educativo (Ded)
- Las categorías de Infraestructuras Din.1 y Din.4.

Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona, admitiéndose expresamente la categoría de usos Tre.

a) Aparcamientos de uso público o privado: Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja. (Par.1a).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Artículo 115 En Suelo No Urbanizable

Los usos globales en cada zona de suelo no urbanizable definida en este plan general, son los definidos en la sección tercera del capítulo primero de estas normas.

CAPÍTULO TERCERO: RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

SECCIÓN PRIMERA: LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

Artículo 116 Definición y tipos.

El Plan General acorde a lo regulado por el artículo 27 y ss del Reglamento de Planeamiento, establece las Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas.

Forman la Red Primaria, o Estructural, de dotaciones públicas aquellos suelos que son o van a ser de dominio público al servicio de toda la población y que tienen un carácter estructurante para el diseño territorial. No forman parte de la misma, por tanto, la totalidad de infraestructuras y equipamientos existentes o proyectados, si no solo los que tienen carácter estructurante y así se refleja en los planos de ordenación.

Comprende las siguientes reservas:

- Red viaria: Integrada por el conjunto de calles y plazas que estructuran la ciudad, interconectándola entre sí y con el exterior.
- Red Primaria de espacios libres: Integrada por los parques de dominio y uso público existentes y los que con ese destino resulten del desarrollo del Plan: Esta compuesta por los siguientes parques, jardines y espacios libres públicos:
 - Parque de La Violeta PQL
 - Parque de El Planell PQL
 - Jardín del Barranco de Los Mudos PJJ
 - Jardín de Borrunes PJJ
 - Parque de San Luis PQL
 - Parque de Las Ventas PQL

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Jardines de Bordes urbanos Huertas de Arriba y Abajo PJL
- Red Primaria supramunicipal: La forman los equipamientos, infraestructuras y redes de transporte, comunicaciones o servicios de titularidad pública estatal, autonómica o provincial.
Se integran aquí ferrocarril, viarios de la Red de Interés General del Estado (RIGE) y la Red Viaria Autonómica y Provincial dependientes de Generalitat y Diputación, con sus bandas de afección y servidumbre, tanto la existente como la prevista.
- Red primaria local: La forman las infraestructuras, dotaciones y equipamientos no incluidos en los anteriores tipos que integran o integrarán la estructura del desarrollo urbanístico del municipio.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 117 Usos.

1. Los usos globales o dominantes de las dotaciones públicas son los establecidos en el capítulo segundo de estas NNUU.

2. Se **prohíben** expresamente los siguientes usos:

a) Red Primaria de Comunicaciones y vías públicas

Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

b) Red Primaria de Espacios Libres, Jardines y Parques Públicos

- Residencial (R).
- Terciarios (T) excepto instalaciones recreativas (Tre.1) y lo referente a pequeñas instalaciones regulado en el Artículo 119 de estas NNUU
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).
- Aparcamiento (Par), excepto Par.1b.

c) Red primaria de Equipamientos

- Residencial plurifamiliar (Rpf) y Residencial unifamiliar (Run). Salvo la vivienda de conserje, una por centro en dotaciones públicas tipo instituto o parque deportivo.
- Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
- Hotelero (Tho).
- Recreativos (Tre). Todas las categorías, excepto la Tre.1.
- Uso industrial (Ind). Todas las categorías.
- Dotacionales tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din.3 y Din.4.
- Almacenes (Alm.3).

d) Red Primaria de Infraestructuras Básicas y Servicios

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Se prohíben todos los usos salvo el dominante de la instalación. Especialmente los Centros de transformación salvo que estén al servicio exclusivo de la instalación.

e) Red Primaria de Vías Pecuarias

Se estará a lo dispuesto en al Ley 3/95 de 23 de Marzo, o norma que la sustituya.

3. Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Artículo 118 Red viaria. Condiciones específicas.

La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras de urbanización, dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de las características básicas de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).

Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado anterior.

Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, siempre fuera de áreas residenciales, y la ejecución de aparcamientos subterráneos.

El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

Se permitirá la ubicación de kioscos en la red viaria, mediante concesiones o licencia administrativas, siempre que se sitúen en espacios que dejen paso franco mayor de 2 metros y no interrumpan ni la circulación, ni la visibilidad del tráfico rodado, ni perjudiquen visuales de elementos catalogados por este plan. La superficie máxima ocupable por estos elementos será de 5 m²-

Artículo 119 Condiciones específicas de los espacios libres urbanos.

Con independencia de condiciones específicas, se permiten pequeñas construcciones destinadas a albergar servicios propios de estas áreas, tanto de cara al usuario (bares, kioscos, servicios,...) como de cara al mantenimiento (almacén, oficina, etc...). En cualquier caso las actuaciones no deberán sobrepasar los 80 m² de superficie construida con una planta y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 1.500 m² En los parques de superficie superior a 6.000 m² se podrán realizar instalaciones deportivas hasta en un 15% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 250 m² construidos por cada 6.000 m² de jardín o fracción superior a 2.000 m², con

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

destino al mantenimiento y utilización de aquellas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras, etc.). En éstas se permitirá la existencia de una vivienda destinada al personal de mantenimiento.

Artículo 120 Sistema ferroviario.

Se regula por la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, o norma que lo sustituya.

Zona de servicio ferroviario: Se regula según lo establecido en los artículos y siguientes de la referida ley y según ella solo podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario.

Licencias de obras: Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Artículo 121 Condiciones específicas. Equipamientos y dotaciones.

En los suelos destinados a equipamientos que no tengan una ordenación establecida como consecuencia de su inclusión en entidades edificables de orden superior o determinada la ordenación volumétrica por la ordenación pormenorizada regirán los siguientes parámetros:

- Coeficiente de ocupación máxima: 60%.
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²t/m²s
- Número máximo de plantas: 2.
- La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 metros, debiendo de tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles.
- El 30%, como mínimo, de la superficie de la parcela libre de edificación deberá dedicarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto de parcela libre para usos deportivos y/o aparcamientos.
- Régimen alternativo de usos: podrá implantarse con carácter alternativo al uso principal, usos culturales, docentes o sanitarios sujetos respectivamente a la normativa correspondiente.

Esta normativa no será aplicable caso de que el equipamiento se encuentre enclavado dentro de una manzana clasificada como CAS o EDC. En estos casos le será aplicable las normas de la zona.

El Ayuntamiento podrá, razonadamente, variar puntualmente los parámetros de la edificación, para el caso de dotaciones públicas que por sus características requieran otras diferentes, que en su caso deberá fijar previo estudio que asegure no causar perjuicios a terceros y un impacto positivo en la ciudad.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

El punto anterior podrá ser igualmente aplicada a los equipamientos, no comerciales ni susceptibles de rentabilidad mercantil, de carácter privado que razonadamente el Ayuntamiento considere.

En el caso de Equipamientos Docentes Públicos, no serán de aplicación los parámetros anteriores, sino que serán de aplicación los vigentes en la normativa sectorial de la administración competente en la implantación del sistema educativo.

Artículo 122 Condiciones específicas. Equipamientos Deportivo-Recreativos.

Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70% con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados. La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 m, debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles.

Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 1.000 m² y las situadas en los Jardines de Borde Urbano de Huerta de Arriba y Huerta de Abajo, que se destinan básicamente a instalaciones descubiertas con no más de un 10% de techo construido y que deberán permitir un paso perimetral de al menos 5 metros de anchura acondicionado como paseo y libre de instalaciones deportivas.

Artículo 123 Condiciones específicas. Infraestructuras-servicios urbanos.

La edificabilidad y condiciones de ocupación de parcela serán las necesarias para la función que tienen asignada. Las infraestructuras de nueva creación con destino a abastecimiento de aguas o depuración de aguas residuales deberán crear una banda arbolada de 8 m de anchura a lo largo del perímetro de la instalación, a fin de reducir su impacto en el paisaje.

Los vertederos que pudieran localizarse deberán adoptar idénticas medidas de protección que las estipuladas para las depuradoras.

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y OTROS.**SECCIÓN PRIMERA: LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.****Artículo 124 Bienes de Dominio Público.**

Conforme al artículo 18 del Reglamento de Planeamiento, se refleja en este plan general la existencia o previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias conforme a su legislación reguladora.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Estos bienes de dominio público son:

- Red viaria: Autovía E-III Madrid-Valencia, CN-III, CV420, CV425, CV427, CV4290, CV4340.
- Red municipal de carreteras y caminos.
- Red de transporte ferroviario. Ferrocarril y Línea de Alta Velocidad Madrid - Valencia
- Cauce de los ríos Buñol y Mijares y barrancos.
- Vías pecuarias.
- Pozos de captación de aguas subterráneas.
- Equipamientos.

Los elementos y reservas de suelo pertenecientes a la Red Primaria del artículo 17.1.j de la L.R.A.U. están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación del Plan.

La ordenación de las citadas infraestructuras se realizará de acuerdo con la legislación sectorial. Los edificios de servicio a las mismas, así como los que constituyan los equipamientos, serán de libre composición, aunque deberán armonizar con el entorno y no sobrepasar el número de plantas asignado.

Para la ejecución de este tipo de infraestructuras podrán redactarse planes especiales con la finalidad de ordenar pormenorizadamente las mismas.

Artículo 125 Condiciones específicas. Red viaria.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 25/1988, General de Carreteras y su reglamento R.D. 1812/1994, así como en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana y en el Decreto 23/1995 de 6 de febrero, por el que se aprueba el Catalogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana, dentro del término municipal de Buñol existen carreteras de la Red de Interés General del Estado, E-III, CN-III, de la red provincial dependiente de la Diputación Provincial de Valencia, CV420, CV425, CV427, CV4290 y CV4340 y la red de caminos públicos municipales.

Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal especificada en el párrafo anterior, de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado.

De acuerdo con la legislación vigente, no se podrán autorizar nuevos accesos desde la Red General de Carreteras del Estado.

Artículo 126 Red municipal

Caminos públicos municipales: Se establece una zona de servidumbre de ancho 1 metro a partir de la arista exterior, en esta zona no se permite otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación y explotación. La zona de

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

protección se establece a 3 metros de la arista exterior a cada lado, estableciéndose las mismas limitaciones que para las carreteras de la red autonómica.

Artículo 127 Condiciones específicas. Transportes Ferroviarios.

Se regulará por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

El régimen jurídico de cada una de estas zonas será el que se desprende de la legislación sectorial.

Artículo 128 Protección de Vías pecuarias.

Ámbito: Está constituido por el trazado de las vías pecuarias y sus zonas de dominio público, tal y como vienen definidas en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo y en la Ley 11/1994 de 27 de Diciembre de Espacios Protegidos de la Comunidad Valenciana y que se reflejan en los planos de este documento.

A pesar de estas definiciones, la Orden de 1 de febrero de 1.973 del Sr. Director del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza, B.O.E. de 1 de marzo de 1.973, establece una anchura concreta para las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Buñol, siendo estas, cuyo trazado se determina en el plano núm. 3 de este documento:

- Cañada Real de La Mancha o de Cuenca: Anchura 75,22 metros, que se reduce a 20,89 metros, quedando un sobrante enajenable de 54,33 metros. Entra en el término de Buñol desde el de Siete Aguas, coincidiendo con el trazado de la CN-III desviándose a continuación hacia el norte por las laderas de la Sierra de Cabrera, para descender luego a Las Ventas y seguir la traza de la CV4240 y la CV420 hasta llegar al término de Alborache en dirección a Godelleta.
- Cordel de Aragón: Anchura 37,61 metros, que se reduce a 15 metros, quedando un sobrante enajenable de 22,61 metros. Llega a Buñol por su extremo norte desde el término de Chiva, y atravesando la Sierra de Cabrera hasta enlazar con la Cañada Real de La Mancha.
- Cordel de La Ribera: Anchura 37,61 metros, que se reduce a 15 metros, quedando un sobrante enajenable de 22,61 metros. Es un desdoblamiento de la Cañada Real de La Mancha casi en el límite del término municipal con Alborache.
- Colada del Gallo: Con un ancho de 12 metros baja desde la Rambla del Gallo en la Sierra de Cabrera en dirección norte – sur, hasta unirse con la Cañada Real de La Mancha en Las Ventas.

Estas reducciones de anchura no se consideraran aplicables mientras no se produzca el deslinde de la vía Pecuaria.

Se consideran compatibles con el uso ganadero los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

armonía con el tránsito ganadero, todo ello según lo estipulado en los artículos 16 y 17 de la ley 3/1995.

Las limitaciones de uso, modificaciones de trazado o anchura y cualquier otra actuación que se realiza dentro de las vías pecuarias se regirán por la legislación sectorial de aplicación

Artículo 129 Protección de cauces.

Ámbito: Cauce de los ríos Buñol y Mijares, excluidos los suelos incluidos en el Casco Urbano de la ciudad. Cauce de los barrancos establecidos como tales por la confederación hidrográfica del Xúquer.

De acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 84/1986, y la Ley de Ordenación del Territorio de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1989, el cauce de los ríos Buñol y Mijares constituyen Dominio Público Hidráulico Estatal.

Se constituye una Zona de Servidumbre de 5 metros de anchura a ambos márgenes para uso y disfrute público, que se regirá por el artículo 6 del RD 849/1986 o legislación que los sustituya.

Como criterio general se constituye una zona de veinte metros de anchura a partir de la arista exterior del cauce, donde se prohíbe toda edificación a tenor de lo dispuesto en el artículo 20.6 de la Ley 4/04 de la Generalitat Valenciana, Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad Valenciana. En los suelos urbanizables que ordena este plan general esas áreas se concretan en los planos de ordenación.

Para la modificación, alteración o encauzamiento de los cauces será necesario, en aplicación del artículo 14.4 de la Ley 4/2004 la existencia de un proyecto aprobado por la confederación Hidrográfica del Xúquer que prevea y garantice el transcurso de las aguas.

Se establece una zona de policía de 100 metros de anchura en ambos márgenes que se regirá por lo establecido en el artículo 7 L29/1985 y artículos 7 y 9 RD849/1986, o legislación que los sustituya.

Artículo 130 Protección de equipamientos.

Todos los equipamientos en suelo no urbanizable dispondrán de un entorno de protección de 25 metros donde no podrá realizarse edificación alguna.

Artículo 131 Protección del Patrimonio Histórico

El plan general incluye un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos donde se desarrolla ampliamente el tipo de servidumbres y protecciones a aplicar en materia de patrimonio.

SECCIÓN SEGUNDA: OTROS BIENES.

Artículo 132 Protección de redes eléctricas de alta tensión.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Será de aplicación el Real Decreto 1955/2.000 de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, o norma que lo sustituya.

Artículo 133 Protección de redes de distribución de gas

Se establece una zona de servidumbre permanente de 2 metros a cada lado de la red, medidos desde el eje de la misma. En esta zona se prohíbe arar o cavar a profundidad mayor de 50 cm., plantar árboles o arbustos de tallo alto, así como realizar cualquier tipo de obra o edificación sin permiso de la administración correspondiente.

Se establecen dos zonas de 8 metros de anchura una a cada lado de la conducción y contiguas a las de servidumbre permanente en las que se prohíbe la realización de obras y/o edificaciones sin permiso de la administración correspondiente.

Artículo 134 Protección de los pozos de captación de aguas

En todos los pozos de captación de agua subterránea se establece un área perimetral de protección de 300 metros en los que no se podrá realizar ninguna edificación, ni podrán ubicarse usos que puedan ser perjudiciales o incompatibles con la extracción de agua y una zona de policía de 100 metros de anchura que se regirá por lo establecido en los artículos 7 y 9 del R.D. 849/1989, o legislación que los sustituya

Esta misma área de protección se establece para las fuentes y yacimientos de agua existentes o futuros, tanto los catalogados por este Plan General como para aquellos que pudieran localizarse.

CAPÍTULO QUINTO: ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS.**Artículo 135 Centros cívicos.**

Acorde con el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, se entiende por Centro Cívico el conjunto articulado de instalaciones, espacios públicos y red viaria de apoyo que sirvan para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades o donde se prevea gran afluencia de público.

Artículo 136 Relación de Centros Cívicos.

Se consideran Centros Cívicos en el municipio de Buñol los siguientes:

- Centro de la Ciudad: Conjunto donde se encuentra las entidades administrativas, (Ayuntamiento, Correos, etc.), Comerciales, y Representativas entre otras. Constituye un importante polo de atracción y actividad diario.
- Parque deportivo El Planell.
- Parque San Luis.
- Parque Las Ventas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Parque de La Violeta
- Conjunto de equipamientos junto al Barrio de San Rafael constituido por el Centro de Salud, el Instituto, el Colegio Público Cervantes, el Conservatorio y la Residencia de la Tercera Edad.

Artículo 137 Centro de la ciudad.

El Plan General prevé el desarrollo de un Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Buñol, que ordenará el Centro Histórico de la ciudad, transitoriamente el área se regirá por las ordenanzas de la zona CAS. Además el plan ordena el Casco Histórico de la ciudad con la precisión requerida para el suelo urbano.

Artículo 138 Parque El Planell.

Consolidada en la actualidad la zona deportiva, constituye un importante equipamiento, su accesibilidad queda garantizada por su conexión a la red primaria.

La ordenación de la zona deportiva viene dada por los siguientes parámetros:

- Coeficiente de ocupación por la edificación máxima: 30%.
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²/m²s
- Número máximo de plantas: 3.
- El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela libre de edificación deberá dedicarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto de parcela libre para otros usos.

La ordenación del resto del parque se regirá por lo dispuesto en el Artículo 119 de estas normas.

Artículo 139 Jardín de Las Ventas.

El Plan General prevé un gran jardín público al noroeste de la ciudad conectado, garantizando su accesibilidad, a la red primaria perimetral a la ciudad y a sus ejes radiales.

Su ordenación deberá ser objeto de un plan especial que fije sus usos y parámetros urbanísticos conforme a los establecidos en estas normas para los parques públicos.

Artículo 140 Jardín de San Luis.

Lugar tradicional de concentración de la población y celebración de festejos populares. Incluye el Auditorio Municipal.

En la ordenación, mediante proyecto de urbanización y ajardinamiento se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Desaparición de las edificaciones fuera de ordenación próximas al auditorio.
- Mantenimiento y potenciación de la explanada de la Fuente de San Luis, con especial protección al arbolado.
- Ordenación de los usos terciarios.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Fuera de la explanada el parque tenderá a mantener un aspecto naturalista, organizando recorridos que, sin provocar grandes desmontes, interconecten áreas de esparcimiento diversas.
- Las edificaciones se limitarán a pequeños edificios de servicios, que no supongan un impacto paisajístico.
- Deberá procurarle infraestructuras de agua, electricidad, saneamiento y solucionar las escorrentías de las aguas.

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS SOBRE IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES EN LOS SECTORES.

Artículo 141 Dotaciones públicas.

Conforme al artículo 27 del Reglamento de Planeamiento los terrenos que se incluyan en las dotaciones públicas tanto de la red primaria como de la secundaria deberán tener titularidad y uso público, aunque el equipamiento podrá ser objeto de construcción y gestión privada bajo el régimen de concesión administrativa.

Artículo 142 Normas de implantación.

El documento Fichas de Planeamiento de este plan general establece las normas de implantación de las dotaciones que deberán observar los planes parciales que desarrollen cada uno de los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO SEPTIMO: NORMAS SOBRE VIARIO E IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 143 Licencia previa.

Para la realización de obras de urbanización, no incluidas en Actuaciones Integradas, de cualquier tipo será necesaria la obtención de licencia previa. Igual régimen se seguirá para las obras promovidas por las compañías suministradoras o gestoras de servicios públicos, salvo que existiese legislación sectorial contraria al respecto.

Será necesaria la redacción de Proyectos de Urbanización en los supuestos previstos en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 144 Determinaciones.

Los Proyectos de Urbanización desarrollarán las determinaciones contenidas en estas normas y en el caso de suelos urbanizables las que se incluyan en la Ficha de Planeamiento del Sector.

El proyecto contendrá los documentos señalados en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Los proyectos se adecuarán a la normativa vigente al RD 556/89 y la Ley 1/98 de 5 de Mayo de la Generalitat Valenciana.

Artículo 145 Suelo Urbano y Urbanizable pormenorizado.

El trazado viario dibujado en el plan general, es vinculante, no así el trazado de aceras, aparcamientos y demás elementos de la urbanización que deberá ser determinado por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El plano 8, Recorridos no motorizados, establece una red de recorridos peatonales y carriles para bicicletas que es de obligado cumplimiento debiendo los Proyectos de Urbanización que se redacten para esas zonas incluir sus determinaciones.

Además los Proyectos de Urbanización, excepto en la Zona de Ordenanzas CAS y sector del castillo, deberán cumplir los condicionantes que se establecen a continuación:

- En las vías de tránsito rodado de anchura menor de 20 metros, las aceras tendrán una anchura mínima del 20 % del viario con un mínimo de 2,50 metros. En las vías de ancho superior a 20 metros el ancho mínimo de la acera será de 4,50 metros, debiendo un carril bici y disponiéndose alcorques para arbolados con una separación máxima de 7 metros.
- Salvo que los planos de alineación especifiquen una dimensión mayor, como en el caso de las zonas industriales, en las zonas consolidadas los chaflanes deberán tener una dimensión mínima de 2,50 metros, en las de nueva ordenación esta dimensión será como mínimo 5,00 metros.
- Pavimentación: Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en función del tráfico previsto. Se considera como normativa subsidiaria el Pliego de Prescripciones Técnicas aprobado por Orden Ministerial de 6 de febrero de 1.976, o norma que lo sustituya.
- Aceras: El material a emplear en aceras será la baldosa hidráulica de cemento de 20x20 cm. de cuatro pastillas, color gris, ejecutada en bandeja metálica, pudiendo incluir vegetación. Siempre se construirá un bordillo de piedra natural u hormigón. Cualquier otro material a utilizar deberá ser expresamente aprobado por los servicios técnicos municipales.
- Aparcamientos: Deberán establecerse plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento. En su previsión y cómputo deberán tenerse en cuenta y preverse la ubicación o al menos el número de vados.
- Deberá tenerse en cuenta la eliminación de barreras arquitectónicas en el diseño de aceras, rampas, pasos de peatones, situación de mobiliario, etc.
- Abastecimiento de agua: Provenirá de la red municipal, la red deberá discurrir enterrada por debajo de las aceras como norma general.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Saneamiento: Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios de uso público y siempre a cota inferior de la red de abastecimiento de agua. Caso de tener que discurrir inevitablemente, por no existir solución técnica que lo evite, por suelo privado deberá constituirse legalmente la correspondiente servidumbre. En los Suelos Urbanizables se construirá una red separativa de recogida de aguas conduciendo las pluviales a cauces naturales y por recorridos aprobados por el ayuntamiento.
- Energía eléctrica: En general deberán discurrir enterrados. Los Centros de Transformación de la Red Eléctrica deberán situarse en parcelas específicas para tal fin, no incluidas en espacios libres o zonas verdes
- Alumbrado público: La red será subterránea, preferentemente discurrirá por las aceras, y siempre por espacios públicos. El nivel de iluminación será de 20 lux. en vías principales y de 15 lux. en vías secundarias. Este nivel se medirá a un metro por encima del pavimento.
- Coordinación de servicios: Las redes de servicios se dispondrán cumpliendo la normativa vigente al respecto. La instalación de otras redes la deberá definir el Proyecto de Urbanización de manera coordinada con los servicios municipales.
- En todas las áreas de nueva urbanización, deberá preverse en el viario localización para situar grupos de 4 contenedores de residuos sólidos, orgánica, vidrio, papel y plástico, para su recogida selectiva. El número de grupos de contenedores, conjunto de 4, se determinará en función de la densidad de viviendas y su distribución espacial. Los contenedores deberán preverse enterrados con mecanismos neumáticos de elevación para su recogida y vaciado.

Artículo 146 Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Las reservas dotacionales grafiadas en los planos tienen carácter vinculante, no así los trazados viarios en líneas discontinuas que son solo orientativos.

Los Planes Parciales deberán observar las siguientes condiciones mínimas:

- Estándares dotacionales: Los establecidos en los artículos 21 y 22 de la L.R.A.U. y los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, respetando, en su caso, las reservas indicadas en los planos y Fichas de Planeamiento de los sectores,
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de Planeamiento de los sectores referida a cada uso, aplicando el coeficiente de edificabilidad establecido a la totalidad del suelo computable del sector.
- Viario: deberán resolver las continuidades de las tramas viarias. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites y que especifica la correspondiente Ficha de Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 20 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 10 metros en las de tránsito peatonal, pudiendo reducirse hasta 12 y 5 m respectivamente en las porciones secundarias de la trama viaria no conectadas directamente con encuentros o rotondas de enlace de la red principal. En planes parciales que desarrollen suelos con edificabilidad bruta igual o inferior a 0,45 m²/m², los anchos de calle podrán ser, igualmente de 16 y 6 m para las de tránsito rodado y las peatonales, respectivamente, pudiendo reducirse hasta 12 y 4 m respectivamente, en las porciones secundarias de la trama viaria.
- Los espacios libres que deban disponerse, en el caso de sectores de uso industrial, se ubicarán salvo imposibilidad o grave perjuicio para la ordenación en las zonas perimetrales próximas a áreas residenciales de manera que sirvan de separación entre ambos usos y faciliten el uso que les es propio
- Se respetarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el artículo anterior para el suelo pormenorizado y en todo caso las indicaciones de las Fichas de Características.
- Las redes de saneamiento deberán ser de carácter separativo. Las aguas pluviales deberán ser conducidas al ámbito natural y no a las depuradoras.
- Las redes de riego serán independientes de las de suministro de agua potable.
- Se evitarán las zonas verdes o ajardinadas que exijan gran cantidad de consumo de agua, optando decididamente por especies vegetales autóctonas y/o cultivos ya existentes.
- Se deberá cumplir lo marcado en el plano 5 de Recorridos No Motorizados.

Artículo 147 Parámetros de iluminación exterior

Se considera alumbrado exterior a todo tipo de iluminación al aire libre y recintos abiertos, en zonas de dominio público o privado para su utilización nocturna, realizado con instalaciones estables o esporádicas.

De acuerdo con esta definición, el alumbrado exterior comprenderá los siguientes tipos de instalaciones de alumbrado:

- Alumbrado vial y alumbrados específicos.
- Alumbrado de aparcamientos al aire libre.
- Alumbrado de fachadas de edificios y monumentos.

Toda instalación de alumbrado deberá contar con el correspondiente proyecto, no solo eléctrico, sino también de alumbrado donde se especifiquen las áreas a iluminar, los sistemas y las medidas correctoras adoptar tendentes a reducir y limitar la contaminación lumínica y el consumo de energía.

Alumbrado vial: El alumbrado de las áreas de viales, aparcamientos, calles peatonales y áreas públicas en general a una iluminancia media de 20 lux y un coeficiente

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

de uniformidad de 0,4. Puntualmente y de una manera singular, por razones específicas podrá aumentarse la iluminancia hasta un 20%. Las luminarias proyectarán luz de arriba abajo, evitando la contaminación del cielo. Caso específico lo constituyen las rotondas donde la iluminancia podrá alcanzar hasta 40 lux y el coeficiente de uniformidad 0,5.

El alumbrado de áreas de trabajo exteriores, que comprende las instalaciones de alumbrado al aire libre de superficies industriales deberá ejecutarse con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

Alumbrado de Seguridad: Los alumbrados exteriores de edificios e industrias que formen parte de la propiedad particular de los mismos y que permanezcan encendidos toda la noche por razones de seguridad, cumplirán con los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación siguientes:

Reflectancia Fachada Edificio	Iluminancia Media <i>Em (lux) *</i>	
	Vertical en Fachada	Horizontal en Inmediaciones *
Muy clara $\rho=0,60$	1	1
Normal $\rho=0,30$	2	2
Oscura $\rho=0,15$	4	2
Muy oscura $\rho=0,075$	8	4

Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire.

Nota: La uniformidad media de iluminancia recomendable para este tipo de alumbrado de seguridad será de 0,3.

Alumbrado de Carteles y Anuncios Luminosos: La luminancia máxima de los carteles y anuncios luminosos, se limitará en función del tamaño de la superficie luminosa de acuerdo con los valores recomendados en la siguiente tabla.

LUMINANCIA MÁXIMA EN SUPERFICIES LUMINOSAS

Superficie luminosa en m ²	Luminancia en cd/m ²
Menor de 0,5 m ²	1.000
2 m ²	800
10 m ²	600
Mayor de 10 m ²	400

Protección del medio ambiente: En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
2. Los niveles de iluminación calculados en los proyectos y memorias técnicas de diseño y obtenidos en estas instalaciones, no deben superar los valores máximos establecidos.
3. La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
4. Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario. Estos sistemas deberán contemplar diferentes horarios según los periodos estacionales anuales.
5. Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
6. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Artículo 148 Recepción de las obras de urbanización

Antes de la recepción de las obras de urbanización, el Ayuntamiento será el encargado de:

1. Obtener autorización administrativa de la CHJ para el vertido de las aguas pluviales a cauces públicos, de acuerdo con el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
2. Obtener de la CHJ la correspondiente concesión de reutilización de aguas depuradas con destino a riegos, de acuerdo con los artículos 104, 128 y 130 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
3. Caso de existir barrancos que atraviesen los sectores, obtener autorización administrativa de la CHJ para la actuación.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

4. Asegurar la continuidad e idoneidad de itinerarios, con su anchura legal, de todas las vías pecuarias que atraviesan terrenos calificados como urbanizables en los términos previstos en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Artículo 149 Medidas antes y durante las obras de urbanización.

Antes de la recepción de las obras de urbanización el Ayuntamiento deberá obtener autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar para

- El vertido de las aguas pluviales a cauces públicos. (art 9 ley de aguas).
- Concesión de reutilización de aguas depuradas con destino a riegos.
- Autorización para actuar en las zonas de policía de los barrancos.

Además deberá asegurar la continuidad e idoneidad de itinerarios, con su anchura legal, de todas las Vías Pecuarias que atraviesan terrenos clasificados como urbanizables en los términos previstos en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

Durante las obras de urbanización:

1. Durante la fase de ejecución, se deberá prever e identificar una zona para el acopio de materiales, evitando la ocupación de terrenos colindantes.
2. Se deberá definir el área de aparcamiento de maquinaria de obra y los lugares de limpieza y mantenimiento de la misma.
3. El sistema de riego deberá ser independiente de la red de suministro municipal. se deberán diseñar las zonas ajardinadas con especies autóctonas que disminuyan el consumo de agua.
4. Si las obras afectasen a servicios o infraestructuras de riego, se deberá garantizar la continuidad de todas ellas. Cualquier desvío deberá contar con la autorización expresa de la Comunidad de Regantes u órgano competente.
5. Las tierras vegetales extraídas en las obras y que sea susceptible de aprovechamiento deberá ser acopiada y reutilizada en las zonas verdes previstas. Se definirá el lugar y las condiciones de almacenamiento temporal de las mismas.
6. Los residuos vegetales originados deberán ser gestionados adecuadamente, quedando prohibida su incineración in situ.
7. En las zonas industriales se preverán sistemas de depuración previos al vertido a la red municipal de saneamiento.
8. El vertido generado deberá cumplir con la Ordenanza de Vertidos de la entidad de Saneamiento de Aguas.
9. Quedan prohibidos los vertidos a barrancos sin depuración previa

TITULO SEGUNDO: NORMAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.

CAPITULO PRIMERO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 150 Introducción.

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela y condicionantes del modo en que ésta puede producirse, aunque no es condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.

Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Primero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

Artículo 151 Condiciones de la Edificación.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- h) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- i) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- j) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- k) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

SECCIÓN SEGUNDA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Artículo 152 Reglamento de zonas de Ordenación.

Los parámetros urbanísticos utilizados en estas Normas se entienden por su definición en los artículos 8 a 77 del Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de abril del Conseller de O.P.U. y T.

SECCIÓN TERCERA: PRECISIONES Y FORMA DE MEDIR LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Artículo 153 Vinculación entre edificación y parcela.

Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas

Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Artículo 154 Segregación y agregación de parcelas.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al 259.3 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos:

Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.

Cuando se segregue de una parcela calificada de uso y dominio público una parte de la misma, a fin de llevar a cabo operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como Suelo Urbanizable o No Urbanizable.

Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.

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

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

La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Artículo 155 Agregación obligatoria de parcelas.

Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran ineducables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes ineducables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

Artículo 156 Edificabilidad asignada de modo geométrico.

Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela. Este modo de asignación de edificabilidad se utiliza en el presente Plan General para las calificaciones CAS, y EDC .

Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geométricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Artículo 157 Edificabilidad asignada de modo aritmético.

La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m^2t/m^2s . Esta forma de definir la edificabilidad se utiliza en el presente Plan General para las calificaciones EDA, UFA, UFH, IND y TER.

Los metros cuadrados de forjado de techo construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

A efectos de edificabilidad computable es indiferente el uso bajo techo, computando igual el utilizado para usos terciarios, residenciales, industriales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal.

A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo definido en el Reglamento de Zonas como superficie construida por planta.

El coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.

El coeficiente de edificabilidad global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

El coeficiente de edificabilidad asignado no representa un derecho absoluto a la edificabilidad resultante, sino que queda supeditado a las condiciones de altura máxima, separación a lindes, escalonamiento de la edificación, etc., que prevalecerán, en todo caso, sobre el coeficiente establecido.

Artículo 158 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,00 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
- b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,00 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,00 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

En las parcelas recayentes a dos calles opuestas se aplicarán los anteriores criterios a cada una de las calles siendo cada una de aplicación hasta la mitad de la profundidad de la parcela.

En las parcelas que conformen esquina recayente a dos calles el criterio expresado en los apartados a y b, se aplicará a cada una de las fachadas y caso que en el interior de la parcela por aplicación de la regla de la profundidad edificable se conformara una zona donde fueran de aplicación dos cotas de referencia distintas primara la más baja.

En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, la cual tendrá carácter de cota de referencia.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.
- En ningún caso la o las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.
- Los Planes Parciales o Especiales podrán establecer la cota de referencia con criterios particulares

Artículo 159 Altura libre de planta.

Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, si existe utilización permanente por personas, será la establecida en las normas HD-97, o normativa que la sustituya con igual rango.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,..) de 3 metros en todas las plantas de dicho uso, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta será de 2,20 metros como mínimo.

Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros.

Artículo 160 Planta Baja

Se entiende por planta baja de la edificación aquella que en más de un 50% de su superficie construida tiene su suelo por encima de la cota de referencia.

Artículo 161 Entreplantas.

En las plantas bajas de los edificios destinadas a usos no residenciales se podrán construir entreplantas con las siguientes condiciones:

- La entreplanta estará inevitablemente vinculada al local sin posibilidad física de desvincularse de él.
- En ningún caso podrá contar con acceso independiente ni desde el exterior ni desde espacios comunes.
- La altura libre de suelo a techo no podrá ser inferior a 2,40 metros.
- Deberá estar retirada de línea de fachada un mínimo de cuatro metros.
- Deberán cumplirse todas las legislaciones sectoriales al respecto.
- La superficie construida de la entreplanta nunca podrá ser superior al 30 por ciento de la superficie construida del local anexo.
- Excepción a estas normas constituyen las plantas bajas destinadas a aparcamiento, planta y entreplanta, en las cuales regirán las siguientes normas:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- La entreplanta podrá ocupar el cien por cien de la planta baja, salvo en la zona CAS, donde deberá separarse 4 metros de la fachada.
- En el interior del patio de manzana, será posible también la construcción de entreplantas, manteniendo las disposiciones al respecto de cada área de ordenanzas.
- En el caso anterior y con el fin de hacer posible el cumplimiento de las alturas mínimas libres entre forjados, no superando la cota del forjado de planta primera, se permite expresamente el rebaje de la cota de suelo de la planta baja por debajo de la cota de referencia hasta un máximo de 1,20 metros en zona CAS y 0,50 metros en zona EDC, sin que la planta resultante tenga el carácter de planta semisótano.

Artículo 162 Planta sótano.

Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso de aparcamientos e instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos.

Quedan totalmente prohibidos los sótanos en las zonas con riesgo medio o alto de inundación.

Artículo 163 Planta semisótano.

Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,00 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,40 metros para la altura de planta (entre caras de forjados), y máximos de 3,20 metros y 3,60 metros respectivamente.

Quedan totalmente prohibidos los semisótanos en las zonas con riesgo medio o alto de inundación.

Artículo 164 Piezas habitables en plantas bajo rasante.

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.

En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Artículo 165 Cubierta inclinada

Se entiende por cubierta inclinada de una edificación aquella parte del mismo que lo remata superiormente y que destinada fundamentalmente a proteger y dar salida a las aguas, lo hace con distintos materiales pero manteniendo una pendiente no menor de 15° ni mayor de 60°.

Artículo 166 Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por ciento). En ningún caso la cumbrera de la cubierta se situará a más de 3,5 metros por encima de la altura de cornisa.

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos, cuartos de instalaciones de telecomunicación y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,70 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4,00 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos. En el caso de cubiertas inclinadas, la caseta de ascensor no podrá superar en más de 2 m la altura de coronación de la cubierta inclinada, y no podrá sobresalir de ella en los 4 primeros metros desde la línea de fachada.

Caso de construirse azotea plana, en las zonas de ordenación EDC y EDA, de la superficie de azotea pisable que quede después de descontar los elementos señalados en el párrafo anterior, el 10% podrá dedicarse a trasteros, asociados registralmente a las viviendas, pero con acceso a través de elementos comunes, y que individualmente no podrán superar los 10 m² de superficie construida, ni superar una altura total construida de 3 metros desde la altura de cornisa del edificio.

Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con elementos puntuales y aislados tipo pilares o similar que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- Los paneles de captación de energía solar.
- Antenas y pararrayos.

Artículo 167 Aprovechamiento bajo cubierta.

Los espacios que resultaren del aprovechamiento bajo cubierta nunca podrán constituir viviendas independientes.

En el caso de cubiertas inclinadas, estos espacios no podrán abrir huecos a fachada directamente ni a través de terrazas interpuestas.

Artículo 168 Tipos de cuerpos salientes (vuelos).

Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo superior a 20 centímetros y no superior a 80, y una anchura total no superior a 3 metros.

Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 80 cm.

Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos 1 y 2 anteriores.

Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales, se encuentra acristalado ó con cerramientos que no sean de obra de fábrica en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 centímetros. A los efectos del cómputo de superficie, se deducirá el ancho de los forjados existentes entre las distintas plantas.

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

En las Ordenanzas particulares se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 120 cm en el caso de propiedades diferentes. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

Artículo 169 Entrantes.

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

SECCIÓN CUARTA: DE LA ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 170 Aplicación.

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 171 Protección de los ambientes urbanos.

Toda actuación que afecte al ambiente urbano, deberá someterse a las condiciones estéticas, que para cada Zona en la que se localice, se determine en estas Normas.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público, deberán mantenerse conservando o recuperando su composición original y adecuándose a los materiales originarios. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona. Esto deberá respetarse especialmente en las actuaciones comerciales en planta baja.

En obras que como consecuencia de efectuar el derribo de una edificación preexistente se dejara vista alguna medianera, esta deberá tratarse con la misma calidad de acabado que la que tenga la fachada del edificio. Esta norma es de aplicación tanto para las medianeras propias del edificio como para las de los colindantes

De acuerdo con el 95 de la L.R.A.U. se pueden imponer a los propietarios de un inmueble órdenes de adaptación al ambiente.

Artículo 172 Fachadas y vallas

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

Cuando aparezcan vallas de límite con la vía pública, especialmente en las zonas EDA, UFA, UFH estas podrán ser macizas hasta una altura máxima de 1,20 m desde la rasante debiendo ser a partir de esa altura transparentes y/o con cerramientos vegetales. Esta norma no será de aplicación en la zona CAS.

Artículo 173 Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, respetando los ejes compositivos de la misma.

En las remodelaciones se deberá mantener o recuperar este criterio.

Artículo 174 Modificación de fachadas.

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el 92 de la L.R.A.U. y el 246.2 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).

Cualquier actuación que incida de modo relevante sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto a escala que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada y garantice la calidad estética del resultado.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos. Se autorizan los cerramientos acristalados de terrazas, con carácter ligero y desmontable, siempre que se acuerde por la Comunidad de Propietarios la adopción de un tipo único para la totalidad de la fachada y no se demuela el cerramiento de fachada que quede al interior.

Artículo 175 Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

Artículo 176 Medianeras.

Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 177 Instalaciones en la fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 20 cm del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Si estas instalaciones no están previstas en el proyecto inicial, las instalaciones deberán situarse integradas en los huecos de fachada previstos en proyecto, o detrás de antepechos de balcones o terrazas.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño necesarias (ranuras, conductos, etc.), no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Artículo 178 Cornisas y aleros.

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

Artículo 179 Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. Se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 180 Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas se aplicarán las siguientes normas:

- Se prohíbe todo tipo de publicidad en todos los Bienes de Interés Cultural, en edificios catalogados de Nivel 1, en todo edificio de equipamiento, dotación o servicio público, así como en los edificios declarados en ruina o con expediente incoado, o bien fuera de ordenación, limitándose los rótulos a placas identificativas.
- Se prohíbe todo tipo de publicidad en los edificios catalogados en Nivel 2, salvo si está integrada y adosada al hueco de la planta baja, su superficie es inferior a 1,5m², y está integrada formalmente en la composición.
- Las vallas publicitarias serán de dimensiones máximas 4,50 metros de altura y 8,50 metros de longitud, quedan totalmente prohibidas en suelo no urbanizable y en suelo urbano solo se permiten en medianeras si no supera 1/3 de ella y el resto cuenta con tratamiento superficial, en solares con una altura máxima de 7,50 metros, y en andamios solo si el edificio está desocupado.
- En andamios y obras se podrán instalar imágenes arquitectónicas o artísticas para limitar el impacto visual destinando un máximo del 25% de su superficie para mensajes publicitarios.
- Rótulos:- En Suelo Urbano:

En Planta baja y primera incorporada a la baja, ajustándose a los huecos de fachada. Si son adosados su vuelo máximo será de 30 centímetros. Si son de bandera su vuelo máximo será del 80% del vuelo edificado máximo permitido en

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

ese punto por las NNUU, con un máximo de 1 metro, situado a una altura mínima de la acera o vial de 2,70 metros.

En plantas superiores a la baja solo se permiten si el edificio es de uso exclusivo comercial o industrial.

En coronación de edificios se dispondrán paralelos a fachada, en edificios que no estén fuera de ordenación y siempre que no tenga como colindante un edificio protegido. Prohibidos en el Casco Histórico, Entorno del Castillo y edificios catalogados.

- Licencia: Las actividades publicitarias están sometidas a la preceptiva Licencia Municipal, para su obtención deberá presentarse proyecto técnico que contendrá necesariamente una Memoria Justificativa del cumplimiento de las anteriores normas, una Memoria Descriptiva de la instalación a realizar, Planos de situación, localización, secciones y alzados del edificio, Presupuesto, Proyecto específico de instalación eléctrica si es el caso.

No es necesaria la solicitud de licencia para la ubicación de placas indicativas de actividades profesionales colocadas junto a las puertas, con una superficie máxima de 0,10 m².

Artículo 181 Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Artículo 182 Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm, sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 183 Aplicación.

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-97) (Decreto 286/1.997) o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en esta Sección se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas HD-97 que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde las presentes Normas establecen exigencias mayores. Para la edificación no residencial

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

regirá plenamente lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

Las condiciones establecidas en la presente Sección, a excepción de las referidas a dimensiones de los patios de ventilación en edificios no residenciales, que sí serán de aplicación no son de aplicación para los edificios protegidos.

Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Artículo 184 Condiciones de las Piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Artículo 185 Vivienda exterior.

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontales no inferiores a 0,90 metros y superficie mayor de 1,50 m), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer directamente sobre alguno de los siguientes espacios:

- Vía pública, calle o plaza.

- Espacio libre público. En el caso de las zonas de ordenanzas EDA y UFA, podrá ser un espacio libre, privado, propio, accesible y lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros. En este caso el diseño del espacio deberá garantizar el acceso de los vehículos de emergencia ambulancia y bomberos.

Artículo 186 Patio de luces.

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobre elevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Artículo 187 Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en las Normas HD-97.

Artículo 188 Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Núm. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3,00 m	9 m ²
4	3,00 m	12 m ²
5	3,50 m	15 m ²
6 o más	H/4	H ² /15

Artículo 189 Patios de luces exteriores en edificios de uso dominante no residencial.

En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f, es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

$$f > H/4$$

La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

En cualquier caso el frente abierto medirá como mínimo 3 metros.

Artículo 190 Patio de ventilación en uso residencial.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.

El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana. Sus dimensiones se ajustarán a las Normas HD-97.

Artículo 191 Patios de ventilación interiores, en uso no residencial.

Su dimensión se regulará por los parámetros establecidos en el artículo anterior.

Artículo 192 Patios de ventilación exteriores (piezas no habitables) en uso no residencial.

En los patios de ventilación exteriores, el mínimo frente abierto f, es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que: $f > 0,15 H$

La profundidad del patio exterior de ventilación, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

En cualquier caso el frente abierto medirá como mínimo 3 metros.

Artículo 193 Otras condiciones de los patios.

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

El pavimento del patio estará, como máximo, a 0,80 metros por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima superior a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

Para los áticos que se construyan en edificios de nueva planta, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos anteriores, contando, a efectos de dimensión de los patios, como una planta más.

Artículo 194 Ventilación e iluminación.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que se regirá por las Normas de Habitabilidad, HD-97.

Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/20 o 1/14 de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación.

En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

SECCIÓN SEXTA: ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.**Artículo 195 Normativa de protección contra incendios.**

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Artículo 196 Accesos a las edificaciones.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público y permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Artículo 197 Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 198 Circulación interior.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-97, o norma que la sustituya.

Artículo 199 Rampas peatonales.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-97, o norma que la sustituya y a la Ley 1/98 de 5 de Mayo de la Generalitat Valenciana.

Artículo 200 Accesibilidad.

Será de aplicación plena la Ley 1/98 de la Generalitat Valenciana, el Decreto 39/2004 de la G.V., la Orden de 25 de Mayo de la Consellería de Infraestructuras y Transportes por la que se desarrolla el D.39/2004, así como la Orden de 9 de junio de 2004 de la Consellería de Territorio y Vivienda que desarrolla el D 39/2004.

Artículo 201 Circulación interior en uso comercial.

En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de categorías Tco.2 y Tco.3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Artículo 202 Pasajes comerciales.

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que deberá tener acceso para el público por ambos extremos con unas dimensiones mínimas en todo su recorrido de 5 metros de anchura y 4,5 metros de altura.

Artículo 203 Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Artículo 204 Aparatos elevadores.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas. Se cumplirá asimismo lo previsto en las Normas HD-97 en este apartado.

En todo tipo de edificio, salvo en vivienda unifamiliar tanto el acceso al ascensor como sus dimensiones y características deberá cumplir lo establecido la HD-97.

Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera, salvo caso que el ascensor sea de uso privado y desembarque en una vivienda o local que a su vez deberá tener comunicación con la escalera.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

SECCIÓN SÉPTIMA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.

Artículo 205 Señalización en los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 206 Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación vigente NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Los existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente plan quedarán fuera de ordenación.

Artículo 207 Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artículo 208 Sustancias peligrosas

En aquellos edificios o establecimientos en los que estén presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en el Anexo I del Real Decreto 1254 de 16.07.99, les será de aplicación el mencionado Real Decreto "Medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas".

SECCIÓN OCTAVA: CONDICIONES AMBIENTALES.**Artículo 209 Condiciones ambientales.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en los siguientes artículos así como las que llegado el caso establezcan Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento aprobara, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Artículo 210 Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.

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

No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Estas condiciones se complementan con las especificadas en el Artículo 101 de estas NNUU.

Artículo 211 Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas Municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Artículo 212 Regulación del uso industrial y del uso almacén.

Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

El Ayuntamiento, en desarrollo de la presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenorizen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

Artículo 213 Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de viviendas a patios de manzana, manteniéndose la prohibición en fachadas.

Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio, respetando siempre los huecos recayentes a dicho patio en toda su dimensión.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 6 metros.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de Instalaciones Térmicas en la Edificación (RITE) -RD 1751/1998-, o normas equivalentes.

Artículo 214 Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones Térmica –RITE-, R.D. 1751/98 e Instrucciones Técnicas Complementarias) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Así mismo se deberán cumplir las condiciones establecidas por Real Decreto 909/2001 sobre Criterios Higiénico-Sanitarios para la prevención y control de la legionelosis y el Decreto 260 de la Generalitat Valenciana, DOGV 07.12.2000 sobre Condiciones Higiénico-Sanitarias de los equipos de transferencia de masa de agua para la prevención de la legionelosis.

Será preceptiva la existencia de un sistema adecuado de renovación de aire asociado o no al sistema de regulación térmica que garantice unas adecuadas condiciones de permanencia según la actividad desarrollada.

Artículo 215 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que 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.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

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.

“En el caso particular donde se ubican las dos fábricas de la C.V.C.P. (actualmente CEMEX) el uso actual de producción cementera es compatible con la calificación propuesta con el condicionamiento de que cualquier ampliación, transformación o modificación deberá someterse a los controles legales que impidan efectos aditivos.”

Artículo 216 Emisiones de polvo

Los niveles de polvo emitidos por las distintas frentes emisoras, tanto puntuales, como son las tolvas de descarga, válvulas o filtros, etc., como las no puntuales, tales como frentes de trabajo, escombreras, transporte, no podrán rebasar los promedios de concentración siguientes, en tanto que no se apruebe una Ordenanza Municipal específica:

Para emisiones de frentes localizadas o puntuales, los valores de referencia corresponderán a los promedios de concentración siguientes:

- Promedio de concentración en un día: 300 mg/m³ N
- Promedio de concentración en un mes: 202 mg/m³ N
- Promedio de concentración en un año 130 mg/m³ N

Las unidades utilizadas son masa en microgramos por unidad de volumen en condiciones normales (0° C y 760 mm Hg de presión).

Para emisiones procedentes de frentes no puntuales, la cantidad de polvo depositada en cualquier lugar del exterior de los límites de la explotación, no deberá superar los 300 mg/m².

Artículo 217 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 218 Emisiones radioeléctricas

Será de aplicación el RD 1066/2001 por el que se aprueba el Reglamento sobre el dominio público radioeléctrico.

El Ayuntamiento podrá establecer una ordenanza particular que regule las instalaciones y actividades al respecto, mientras tanto serán de aplicación las siguientes normas:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

La instalación de antenas de telefonía móvil, sistema de transmisión de datos y voz de banda ancha (wll) estarán sujetas a la obtención de autorización municipal.

Las solicitudes para la obtención de autorización deberán acompañarse de la acreditación de la condición de operador del solicitante, si fuere exigible según la actividad que pretenda desarrollar. Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa del emplazamiento y de la solución de instalación elegido. Seguro de responsabilidad civil específico por las características de las instalaciones. Si la instalación requiere obra deberá acompañarse del correspondiente proyecto de obras.

Con carácter general las antenas e instalaciones a que se refieren los artículos anteriores serán ubicadas en suelo urbano, salvo que se justifique por el titular la necesidad de su instalación en otra clase de suelo, que deberá ser objeto de autorización expresa.

Queda prohibido cualquier instalación de telecomunicación en fachadas de edificios salvo las referentes a antenas de reducidas dimensiones que podrán autorizarse en un determinado edificio siempre que por sus reducidas dimensiones y condiciones de ubicación resulten acordes con la composición de fachada y no supongan menoscabo en el ornato y decoración, situándose por debajo del nivel de cornisa.

Se prohíbe la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el antepecho de remate de fachada de un edificio. Los mástiles o elementos de soporte de antenas apoyadas en cubierta o en los paramentos laterales de elementos prominentes de cubierta deberán cumplir las siguientes reglas:

El retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de las instalaciones respecto al plano de cualquier fachada exterior del edificio sobre el que se ubica será de 3 metros.

La altura máxima sobre la cubierta o terraza plana del conjunto formado por el mástil o elemento soporte y las antenas será la del vértice de un cono recto cuyo eje coincida con el del mástil o soporte y su generatriz forme un ángulo de 45 grados con dicho eje e interceda con la vertical del borde de fachada a una altura superior en 1 metro de la de éste. En ningún caso dicha altura excederá de 8 metros.

En la instalación de recintos contenedores vinculados funcionalmente a una estación base de telefonía situados sobre la cubierta de edificios se cumplirá que no sean accesibles al público, se sitúen a una distancia mínima de 3 metros respecto de las fachadas exteriores del edificio, su superficie de planta no excederá de 25 metros cuadrados ni su altura máxima 3 metros y la situación del contenedor no dificultará la circulación por la cubierta necesaria para la realización de los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Artículo 219 Transmisión de ruido y vibraciones.

Será de aplicación la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana de Protección de la Contaminación Acústica.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 20464 u otra que la sustituya.

La medición del aislamiento acústico de los elementos constructivos de los edificios, se realizará de acuerdo con la norma UNE 74040, o norma que la sustituya.

La medición de niveles sonoros se realizará utilizando sonómetros, registradores gráficos, de cinta magnética, analizadores, etc. ajustados a las normas IEC651, IEC225, IEC804, UNE20464, UNE 20493, o normas que las sustituyan.

Para la medición de vibraciones se utilizará la medida de la aceleración en m/sg^2 , se adoptarán las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN 4150, coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del anexo 1 de la NBE-CA-82. Se consideran vibraciones transitorias aquellas que tienen un número de impulsos inferior a tres veces al día.

En tanto no se apruebe una específica Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica, y de acuerdo con las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico de este Plan General, se aplicarán las normas especificadas en los siguientes artículos.

Artículo 220 Condiciones exigibles a la edificación.

Las instalaciones generales de la edificación tales como ascensores, equipos de calefacción o aire acondicionado, elevación de agua, transformadores eléctricos, etc. deberán instalarse de forma que no transmitan ruido ni vibraciones superiores a las marcadas en la referida ordenanza.

De acuerdo con las Medidas Correctoras establecidas por el Estudio Acústico de este plan en las Unidades de ejecución 7, 13, y 14, que se encuentran afectadas por la contaminación acústica proveniente de la autopista A3, sobre la que resulta técnicamente inviable actuar, se establece la necesidad de una mejora en el aislamiento a ruido aéreo de las fachadas de: $DIs,2m.nAT=36dB(A)$.

En el caso de las Con el fin de proteger de la contaminación acústica determinados desarrollos de suelo, el Estudio Acústico establece la necesidad de construcción de pantallas sonoras. Estas determinaciones se incluyen en las fichas de planeamiento y gestión de los ámbitos afectados.

Artículo 221 Condiciones exigibles a las instalaciones

Aquellas instalaciones o actividades capaces de transmitir ruidos y/o vibraciones, tipo bares con ambientación musical, o cualquier otra actividad calificada, se someterán al procedimiento específico para la concesión de licencia establecido en la Ley 7/2.002 de la G.V.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Además de la documentación que reglamentariamente necesite, para la concesión de licencia será preciso presentar un estudio realizado por técnico competente, y visado por el colegio oficial correspondiente donde se especifique:

- Descripción del equipo o actividad.
- Situación y número de fuentes emisoras de sonido.
- Medidas correctoras
- Elementos de aislamiento acústico existentes y previstos detallando su valor de aislamiento según las distintas bandas de frecuencias.
- Calculo justificativo de los aislamientos previstos.

Realizada la instalación se acreditará la ejecución de las medidas proyectadas mediante certificado del técnico competente y posteriormente los servicios municipales realizarán una comprobación de la efectividad mediante mediciones en las viviendas afectadas más directamente y en el interior del establecimiento, con la asistencia de un técnico competente contratado por el titular de la instalación, y a su cargo, reproduciendo en los equipos a inspeccionar las condiciones mas desfavorables en cuanto a volumen de la emisión y posible existencia de otras maquinarias tipo extractores o similar que se le pudieran superponer.

Se fija un nivel máximo en el interior de los locales de 90 dB(A). Los locales con nivel sonoro superior a 75 dB(A) deberán realizar su actividad a puerta cerrada, exigiéndoles la existencia de dobles puertas y aire acondicionado.

De acuerdo con las medidas correctoras establecidas por el Estudio Acústico de este plan, en el caso de la Unidad de ejecución 11, destinada a uso residencial e industrial y para garantizar esa compatibilidad se limita, el nivel de emisión sonora de las actividades industriales de manera que cumplan los siguientes parámetros: 55 dB(A) en periodo diurno y 45 dB(A) en periodo nocturno.

El ayuntamiento tendrá capacidad para declarar una zona de la ciudad como saturada, caso de que la existencia de múltiples actividades. En el expediente se deberá incluir un estudio sonométrico que justifique que el conjunto de fuentes difusas sonoras supera los máximos permitidos.

El nivel de ruido en el interior de las viviendas provocado por las instalaciones no podrá superar los 40 dB(A) entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dB(A) entre las 22 y las 8 horas. El aislamiento a ruido aéreo en las viviendas deberá ser como mínimo 40 dB(A).

El nivel de vibraciones transmitidas, según los criterios antes establecidos, en las viviendas mas directamente afectadas no superará tal como establece la NBE-CA-82 los siguientes valores:

- Vibraciones continuas: Día 0,2 – Noche 0,15
- Vibraciones Transitorias: Día 0,15 – Noche 0,15

Artículo 222 Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en la Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

SECCIÓN NOVENA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE VIVIENDAS Y LOCALES.

A) SERVICIOS Y DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 223 Dotación de agua.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-97, o norma que la sustituya.

Artículo 224 Dotación de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-97. O norma que la sustituya.

Artículo 225 Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos. Caso de situarse en zonas con riesgo medio o alto de inundación las instalaciones deberán estar situadas sobre bancadas de 0,80 metros de altura sobre la cota del terreno.

Artículo 226 Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

En las zonas de alto o medio riesgo de inundación las instalaciones deberán estar elevadas un metro sobre la rasante.

Artículo 227 Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Se deberá cumplir la NTE – IPT.

Artículo 228 Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Caso de instalaciones en zonas con riesgo de inundación medio o alto quedan totalmente prohibidos los depósitos enterrados, estos deberán estar situados a 0,80 metros de altura sobre la rasante del terreno.

Artículo 229 Telecomunicación.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Deberá cumplirse lo establecido en el Real Decreto 279/99 de Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación y en el correspondiente Reglamento (Ley 1/98) sobre infraestructuras comunes en los edificios para acceso a los servicios de telecomunicaciones, o disposición que lo sustituya, especialmente en los referente a la reserva de locales en las nuevas edificaciones para alojar las infraestructuras necesarias.

Caso de edificios en zonas con riesgo de inundación medio o alto, estas instalaciones deberán en todo caso estar situadas a una cota mínima de 0,80 metros sobre el terreno.

Artículo 230 Radio y Televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Artículo 231 Evacuación de residuos sólidos.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad

Los edificios de uso residencial con 30 o más viviendas, contarán con servicios que permitan una recogida selectiva de los distintos tipos de residuos que generen, distinguiendo siempre y en cualquier caso entre orgánico, papel, vidrio y plástico. Estos tres últimos deberán recogerse en almacenes o depósitos dotados de las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones, accidentes o molestias.

La concesión de la licencia de actividad vendrá supeditada en todos los casos a la posesión de un certificado de vertido de los residuos generados por la actividad, tipo y cantidad deberán especificarse, en un vertedero adecuado y en el que se asegure su correcta gestión.

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 232 Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 233 Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Caso de vertidos fuera de áreas urbanas que no sean conducidos a la red general de saneamiento deberá procederse previamente a su depuración mediante estaciones depuradoras de oxidación total y además contar con la aprobación de la Confederación Hidrográfica del Xúquer conforme a lo establecido en la Ley de Aguas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Se prohíben totalmente y en cualquier caso los vertidos a pozos ciegos o negros.

Artículo 234 Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente.

Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 235 Permiso de vertido a la Red General de Saneamiento.

Todos los vertidos a la red general de aguas residuales de origen industrial deberán tener el correspondiente Permiso de Vertido, emitido por el Ayuntamiento

En la solicitud del Permiso de Vertido, además de los datos de identificación deberán constar de manera detallada las características del vertido, y en especial el volumen de agua consumida, el volumen máximo y medio de aguas residuales vertidas a la red, las características de su contaminación y las variaciones estacionales en volumen y grado de contaminación, así como cualquier otro dato que sea interesante para poder evaluar el impacto del vertido en la red y en el medio ambiente.

De acuerdo con estos datos el Ayuntamiento podrá:

Prohibir el vertido, cuando las características que tenga no puedan ser corregidas con el correspondiente tratamiento previo al vertido a la red. En este caso deberá estudiarse y en su caso aprobarse por el Ayuntamiento, para que sea factible el desarrollo de la actividad, un plan propuesto por el promotor de almacenamiento, transporte y punto de vertido de los residuos generados.

Autorizar el vertido previa determinación de los tratamientos necesarios que deberán establecerse antes, así como de los dispositivos de control, medida y muestreo que deberán instalarse.

Autorizar el vertido sin limitación.

El permiso de vertido queda condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas, no permitiéndose ningún vertido antes de realizar las obras e instalaciones requeridas.

Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser comunicada inmediatamente al Ayuntamiento, conteniendo los datos necesarios para conocer exactamente la alteración y sus repercusiones. De acuerdo con estos datos el Ayuntamiento tomará una nueva decisión al respecto.

Artículo 236 Prohibición de vertidos.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red general aguas residuales o cualquier tipo de residuo sólido, líquido o gaseoso que por razones de su naturaleza,

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

propiedades o cantidades, origenen, o puedan originar por sí mismos o por interacción con otros residuos, alguno de los siguientes tipos de daños:

- Formación de barreras inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de la instalación.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, molestas o peligrosas, que impidan o dificulten el acceso y/o trabajo del personal encargado de inspección limpieza o mantenimiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre discurrir de las aguas residuales, el trabajo del personal o el correcto funcionamiento de la instalación.
- Perturbaciones o dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, por su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de originar, por sí mismos o por interacción con otras sustancias barreras inflamables o explosivas.
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseadas y no eliminables por los sistemas habituales de depuración.
- Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas y peligrosas requieren un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la red en concentraciones superiores a las siguientes:

Amoniaco:	100 p.p.m.
Monóxido de carbono:	100 p.p.m.
Bromo:	1 p.p.m.
Cloro:	1 p.p.m.
Ácido cianhídrico:	10 p.p.m.
Ácido sulfhídrico:	20 p.p.m.
Dióxido de azufre:	10 p.p.m.
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artículo 237 Límites tolerables en los vertidos.

Excepto las condiciones más restrictivas que para actividades clasificadas como molestas, insalubres o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad los límites máximos tolerables en los vertidos de aguas residuales, tanto de origen doméstico como industrial a la red pública serán los siguientes:

	Concentración media diaria	Concentración instantánea máxima
Temperatura	<40°C	<50°C
ph, comprendido entre	5,5 – 9	5,5 – 9
Sólidos gruesos	ausentes	ausentes
Sólidos en suspensión (mg/l)	500	1.000
Radioactividad	no perceptible	
Materiales sedimentables: (mg/l)	15	20
DBO5 (mg/l)	500	500
DQO (mg/l)	1.000	1.500
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (ms/cm)	3.000	5.000
Color inapreciable a una dilución de:	1/40	1/40
Aluminio (mg/l)	10	20
Arsénico (mg/l)	1	1
Bario (mg/l)	20	20
Boro (mg/l)	3	3
Cadmio (mg/l)	0,5	0,5
Cromo III (mg/l)	2	2
Cromo IV (mg/l)	0,5	3
Hierro (mg/l)	5	10
Manganeso (mg/l)	5	10
Níquel (mg/l)	5	10
Mercurio (mg/l)	0,1	0,1
Plomo (mg/l)	1	1
Selenio (mg/l)	0,5	1
Estaño (mg/l)	5	10
Cobre (mg/l)	1	3
Cinc (mg/l)	5	10
Cianuros totales (Cn): (mg/l)	0,5	5
Cloruros (Cl) (mg/l)	2.000	2.000
Sulfuros libres: (mg/l)	2	5
Sulfitos (mg/l)	2	2
Sulfatos (SO4) (mg/l)	1.000	1.000

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Florúros (mg/l)	12	15
Fósforo total (mg/l)	15	50
Amoniaco (mg/l)	25	85
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20	65
Nitratos (NO ³) <	200	200
Aceites y grasas (mg/l)	100	150
Fenoles totales (C6 H OH): (mg/l)	2	2
Aldehídos (mg/l)	2	2
Detergentes (mg/l)	6	6
Pesticidas (mg/l)	0,1	0,5
Toxicidad (U.T.)	15	30

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del valor medio diario en más de cinco veces en un intervalo de 15 minutos o de cuatro veces en el intervalo de una hora.

Queda prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de cumplir estas limitaciones. Esta práctica estará considerada como infracción.

Si ante una situación de emergencia se produjera un vertido a la red que superara alguno de los límites impuestos se tendrá que comunicar inmediatamente esta situación al Ayuntamiento y a la Estación Depuradora correspondiente. En esta situación el usuario deberá utilizar todos los medios a su alcance para disminuir al máximo los efectos causados y remitir, en un plazo máximo de siete días un informe al Ayuntamiento detallando las causas del accidente, hora y duración del vertido, volumen y características, medidas correctoras dispuestas, hora y forma como se comunicó el accidente. Con independencia de otras responsabilidades, los costes de las operaciones que fuera necesario realizar para evitar los efectos perniciosos del vertido correrán a cargo del usuario que los hubiera provocado.

Artículo 238 Muestreo y análisis.

Las determinaciones analíticas se realizarán de muestras simples tomadas en el momento más representativo del vertido. Cuando a lo largo de un determinado intervalo de tiempo, se permitan vertidos con valores máximos de contaminación, los controles se realizarán de muestras compuestas. Estas se obtendrán por mezcla y homogeneización de muestras simples tomadas en el mismo punto y en diferente momento, el volumen de cada muestra será proporcional al volumen vertido.

Los análisis para la determinación de las características de los vertidos, se realizarán de acuerdo con los "STANDARD METHODS FOR DE EXAMINATION OF WATER AND WASTE WATER", publicados conjuntamente por W.E.F. (Water environment Federation) A.P.H.A. (American Public Health association), A.W.W.A. (American Water Association).

La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum* o el bioensayo de inhibición de la movilidad en *Daphia*

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

magna. Se define una unidad de toxicidad (U.T.) como la inversa de la disolución del agua residual, expresada en partes por uno, que provoca una inhibición del 50% (CE50).

Artículo 239 Inspección de vertidos.

El Ayuntamiento, entidad o Empresa en quien delegue, haciendo uso de sus facultades, podrá hacer cuantas inspecciones sean necesarias para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red.

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de un pozo de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para poder aforar el caudal circulante, así como para la extracción de muestras. Dicho pozo de registro será de diámetro mínimo 1,10 metros y dispondrá de una escalera fija de aluminio para su acceso, dispondrá de marco y tapa de fundición.

Los análisis de las muestras se realizarán por laboratorios homologados, de los resultados se enviará una copia al titular del vertido para su conocimiento.

La carencia de permiso de vertido, la obstrucción a la acción inspectora, o la falsedad en los datos exigidos, independientemente de las acciones legales a que diera lugar, supondrá la inmediata revocación del permiso de vertido y podrá determinar la desconexión de la red de saneamiento.

B) CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.**Artículo 240 Programa mínimo de vivienda.**

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-97, o norma que la sustituya.

Artículo 241 Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-97, o norma que la sustituya.

C) SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS.**Artículo 242 Aseos en locales de comercio y servicios.**

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 metros cuadrados: Un retrete y un lavabo.
- Mayores de 100 y menores de 400 m²: Dos retretes y dos lavabos.
- Mayores de 400 m²: Por cada 400 m² o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, una para cada sexo, incrementándose sucesivamente en dos unidades de retrete y lavabo por cada 400 m²

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

adicionales de superficie útil, o fracción superior a 200 m². Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Se deberán prever el uso de los aseos para personas con minusvalías físicas.

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

Artículo 243 Aseos en usos hosteleros y análogos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Se preverá el uso de los aseos por personas con minusvalías físicas.

Artículo 244 Aseos en oficinas.

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

Se preverá el uso de los aseos por personas con minusvalías físicas.

SECCIÓN DÉCIMA: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Artículo 245 Dotación de aparcamiento.

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos, salvo que se vinculen registralmente.

El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior en parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 10 x 20 metros. También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, dos plantas de edificación entre Planta Baja y Sótanos, a aparcamientos, la reserva así

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima. En este caso será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 250 respecto a reservas de aparcamiento en edificios distintos.

Las plazas de aparcamiento que contabilicen como reserva de aparcamiento deberán corresponder a automóviles según las dimensiones del Artículo 246

Artículo 246 Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano de altura libre mínima 2.10 m y con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas:	2,50	1, 50
Automóviles	4,75	2, 30
Plaza para minusválido	4,75	3, 50
Industriales ligeros	5,70	2, 50
Industriales grandes	12,00	3, 50

En garajes de menos de 5 plazas la dimensión mínima de la plaza de automóvil podrá ser de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura.

Se deberá cumplir la normativa dispuesta en el artículo 3.1 de la HD/97

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-97 o norma de rango equivalente que las sustituya.

Se deberá garantizar la facilidad de maniobra por la inexistencia de pilares en los espacios de maniobra de aparcamiento.

Artículo 247 Garajes y estacionamientos.

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

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

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

Podrán ubicarse unos y otros en:

- a) Plantas bajas (planta y entreplanta) o sótano de los edificios.
- b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- c) Edificios exclusivos.
- d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público, previa concesión administrativa. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Artículo 248 Vados de aparcamiento

La existencia de un garaje o aparcamiento puede implicar la de un vado de aparcamiento en la vía pública que posibilite acceso a él. Este vado deberá ser objeto de una autorización municipal.

El Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza específica que regule el régimen de concesión de vados, mientras tanto se regirá por las siguientes normas:

- En las zonas de ordenación CAS, EDC y EDA, se considerará, solo a efectos de concesión de vado, como garaje aquel local que sea capaz de dar cabida a un mínimo de dos vehículos automóviles, para lo que será necesaria una superficie mínima de 40 m² en las condiciones especificadas en las normas de aparcamientos. En el caso de tratarse de una vivienda unifamiliar (Ruf), dentro de estas zonas de ordenación bastará con 30 m². Siempre se deberán cumplir el resto de requisitos establecidos en estas NNUU.
- Solo será posible la concesión de un vado para garaje por parcela, salvo que la normativa de garajes y aparcamientos exija la existencia de más de un acceso.
- Será asimismo posible la concesión de dos vados cuando uno se corresponda a un garaje y el otro a un estacionamiento o a un uso comercial, según la definición de estas NNUU.
- Será también posible en el caso de viviendas unifamiliares adosadas que en una única promoción se constituyan como propiedad horizontal.
- No se podrá conceder un vado de acceso de vehículos atravesando un espacio libre ajardinado de uso público, AL, JL o QL.
- El edificio deberá contar con la correspondiente licencia de ocupación.

Artículo 249 Aparcamiento en los espacios libres.

En los espacios libres de parcela, o patios de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre más del 50% de su superficie.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Artículo 250 Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Con carácter general, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda en las categorías Rpf y Run, y de una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm, con las salvedades particulares de cada zona.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas registralmente a las viviendas. Se podrá cumplir la reserva de aparcamiento, mediante la vinculación registral de plazas de aparcamiento no situadas en el mismo edificio y que no estén contabilizadas en la dotación de otra actuación, siempre que se encuentren a una distancia máxima de 500 metros de recorrido medidos por el eje del viario entre los accesos de garaje y edificio.

Caso de reforma y/o ampliación de edificios, si aumenta el número de viviendas deberá aumentar igualmente el número de plazas de aparcamiento.

Artículo 251 Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 metros cuadrados o fracción superior a 75 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento independientes de las áreas de reparación.

Artículo 252 Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco.1b, y Tco.2.

Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

En el caso de los locales con actividades existentes con anterioridad a la aprobación de la Modificación número 2 de las Normas Subsidiarias de diciembre de 1.995, deberán cumplirse los estándares caso de ampliación por cambio de superficie o aforo.

Artículo 253 Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

En el caso de los locales con actividades existentes con anterioridad a la aprobación de la Modificación número 2 de las Normas Subsidiarias de diciembre de 1.995, deberán cumplirse los estándares caso de ampliación por cambio de superficie o aforo.

Artículo 254 Dotación de aparcamientos en oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

En el caso de los locales con actividades existentes con anterioridad a la aprobación de la Modificación número 2 de las Normas Subsidiarias de diciembre de 1.995, deberán cumplirse los estándares caso de ampliación por cambio de superficie o aforo.

Artículo 255 Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 metros cuadrados o fracción superior a 10 metros cuadrados de superficie útil en la categoría Tre.3.

En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo, sin que pueda resultar una reserva inferior a una plaza por cada 25 m² de superficie útil.

En las categorías Tre.3 y Tre.4 cuando se implanten en zona de calificación IND, en que podrá reducirse a 1 plaza por cada 10 personas de aforo, con un mínimo de una plaza por cada 50 m² útiles de local.

En el caso de los locales con actividades existentes con anterioridad a la aprobación de la Modificación número 2 de las Normas Subsidiarias de diciembre de 1.995, deberán cumplirse los estándares caso de ampliación por cambio de superficie o aforo.

Artículo 256 Dotación de aparcamientos para minusválidos.

Será de aplicación el Decreto 39/2004 de la G.V. y las normas que lo desarrollan.

Artículo 257 Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos si el uso al que se destina es residencial. Caso de cualquier otro uso la reserva de aparcamiento podrá ser establecida en parcela distinta a la de la actuación siempre que no diste más de trescientos metros y que la vinculación sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 258 Régimen transitorio.

Las condiciones que se establecen en esta Sección serán de plena aplicación con carácter transitorio en tanto no se aprueben por el Ayuntamiento unas Ordenanzas municipales específicas que expresamente las sustituyan, total o parcialmente.

Artículo 259 Accesos y circulación interior de vehículos.

Para todo local de aparcamiento será de aplicación lo establecido por la HD-97 para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial. Además serán de aplicación las siguientes normas:

- Las plazas cuyo lado mayor coincida con un muro deberán tener un ancho mínimo de 2,40 m, o su calle de circulación tener un ancho libre en todo el frente de la plaza de 5,00 metros.
- Las rampas en curva tendrán un radio de giro mínimo de 6 metros. Este radio se mantendrá en las curvas que aún estando en un plano horizontal se sitúen a la salida de una rampa.
- Las puertas, en su apertura no barrerán la vía pública.
- Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) En lugares de escasa visibilidad. Especialmente en la parte superior de rampas curvas o que desemboque en curva aunque esta se disponga sobre plano horizontal. En este caso habrá que garantizar y demostrar la visibilidad.
 - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
 - c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
- Los aparcamientos de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros, salvo que se disponga una regulación semafórica con un sistema de detección de vehículos en la totalidad del recorrido.
- Los aparcamientos entre 2.500 y 10.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros
- Los aparcamientos de superficie superior a 10.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, con una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.
- El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada diez plazas o fracción superior a siete. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas y con el zaguán o el exterior.
- Se permite la utilización de aparatos guardacoches mecánicos, siempre mediante sistemas homologados. En ese caso se deberán demostrar que las condiciones de almacenaje, circulación y maniobrabilidad son equivalentes a las establecidas en los puntos anteriores.

Artículo 260 Accesos peatonales a locales de aparcamiento.

Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

Los accesos peatonales cumplirán las condiciones establecidas en la NBE-CPI.96, o norma equivalente que la sustituya.

Artículo 261 Altura libre en locales de aparcamiento.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas y no sobre las calles, asegurándose en las plazas una altura libre mínima de 2 metros.

Artículo 262 Ventilación en locales de aparcamiento.

Será de aplicación el artículo 18 de la NBE-CPI 96.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Artículo 263 Protección contra el fuego.

Resulta de obligado cumplimiento, en todos los locales destinados al aparcamiento de vehículos, la Norma Básica de la Edificación de condiciones de Protección contra Incendios (NBE-CPI) vigente. Caso de actividad, no regulada por esta Norma Básica, se deberá

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

estudiar las condiciones de protección por analogía con los supuestos previstos en la norma y siempre decantándose por el lado de la seguridad.

SECCIÓN ONCEAVA: DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS**Artículo 264 Edificios ruinosos**

Para la declaración de una construcción o parte de ella en ruina se seguirán los criterios establecidos en el artículo 90 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Artículo 265 Expedientes

Los expedientes de declaración de ruina se iniciarán:

De oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de terceros de la existencia de un peligro inminente de ruina o de indicios razonables de estado ruinoso.

A instancia de cualquier interesado, se considere afectado o no por el riesgo de que se le causen daños.

Artículo 266 Procedimiento de tramitación. Ruina inminente

En el caso de ruina inminente el expediente tendrá carácter sumario y se ajustará al siguiente procedimiento:

Se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los servicios técnicos municipales sobre las condiciones de seguridad, estabilidad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso la adopción de medidas de protección, tales como apeos, apuntalamientos o incluso demolición que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

La Alcaldía u organismo delegado adoptará la resolución que proceda en el plazo máximo de 24 horas desde la recepción de los informes.

Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas correctoras, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

Artículo 267 Procedimiento de tramitación. Ruina legal

Caso de que el expediente no revista carácter de urgencia por los motivos expuestos en el artículo anterior, la tramitación se ajustará al siguiente procedimiento:

Si el expediente se incoa de oficio, será cabeza del mismo, la comunicación del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos municipales relativos al inmueble, o las actuaciones a las que se refiere el artículo anterior.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Cuando el expediente se incoe a instancia del titular del inmueble, se iniciará por medio del correspondiente escrito en el que se expondrán los motivos en los que se basa la apreciación de ruina.

Al escrito se acompañara certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina en base a los supuestos establecidos en el mencionado artículo 90 de la LRAU, así como si en el momento de de la petición el edificio reúne condiciones para que continúen habitando los posible moradores existentes.

Iniciado el expediente, se dará traslado a los interesados, entendienddo como tales al propietario, a los titulares de Derechos Reales, y a los colindantes, dándoles un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable a petición por la mitad del concedido, para que aleguen y presenten los documentos que estimen oportunos en defensa de sus derechos.

Transcurrido dicho plazo los servicios técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días. Los Servicios Municipales correspondientes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano municipal competente para la resolución definitiva.

La resolución se ajustará al artículo 23 del Reglamento de Disciplina Urbanística, RD 2187/78, o disposición legal que lo sustituya, así como a lo establecido en el artículo 90, punto3 de la LRAU.

Artículo 268 Consecuencias de la declaración de ruina

La declaración en ruina de una edificación conlleva para su propietario la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

Si el edificio está catalogado, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación.

CAPITULO SEGUNDO: DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 269 Las Zonas de Ordenación Urbanística.

La división del territorio municipal en Zonas de Ordenación Urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Ciertas determinaciones o normas de una zona de calificación urbanística pueden ser diferentes según el ámbito territorial en que se encuentre la parcela, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística existente en el suelo urbano de Buñol. El presente Plan General establece ámbitos en suelo urbano y urbanizable pormenorizado, que

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

aparecen delimitados en los planos de ordenación de suelo. Cuando en la normativa de una zona de ordenación no se hace referencia alguna a ámbitos territoriales, se entiende que se trata de determinaciones comunes a todos ellos para esa calificación.

Artículo 270 Zonas de Ordenación en las distintas clases de suelo.

En suelo urbano y urbanizable pormenorizado las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.

En suelo urbanizable no pormenorizado las Zonas expresan exclusivamente, el uso dominante de cada sector.

Artículo 271 División en zonas.

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en los planos de ordenación del plan. Las Zonas son las siguientes:

En Suelo Urbano y Urbanizable:

- NHT Núcleo Histórico tradicional
- CAS Edificación casco.
- Ordenanza Especial de las calles San Luis y Cid
- Ordenanza Especial del Barrio de San Rafael
- EDC Edificación cerrada.
- EDA Edificación abierta.
- UFH Unifamiliar en hilera.
- UFA Unifamiliar aislada.
- TER1 Terciario clase 1.
- TER2 Terciario clase 2.
- IND-A Industrias y almacenes, en manzana compacta.
- IND-B Industrias y almacenes en edificios aislados en parcela.

Artículo 272 Zonas de Ordenación regidas por el Catálogo.

Las Zonas de ordenanzas:

- Núcleo Histórico Tradicional (NHT),
- Calle de San Luis y calle del –Cid
- Barrio San Rafael

Se regirán por las Normas de Intervención especificadas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan General, y subsidiariamente, en todo aquello que estas no establezcan por las de la Zona de Ordenación CAS.

CAPÍTULO TERCERO. ZONA DE ORDENACIÓN DEL CASCO ANTIGUO. CAS

SECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN, ÁMBITO Y USOS.

Artículo 273 Definición, ámbito y planeamiento de desarrollo.

La Zona de ordenación Casco Antiguo está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

Abarca el área de primera extensión a partir del Núcleo Histórico Tradicional que ha dado origen a la formación del núcleo urbano de Buñol y que conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de incuestionable valor histórico.

Dentro de este ámbito se definen dos zonas específicas con ordenanzas propias. La primera el Entorno del Castillo que se regirá transitoriamente por estas ordenanzas hasta la aprobación del Plan Especial y Las calles del Cid y San Luis que dispondrán de una Ordenanza Especial complementaria de esta.

Artículo 274 Usos.

El uso global o dominante de esta Zona es el **Residencial unifamiliar** (Ruf) y **Plurifamiliar** (Rpf).

Se **prohíben** expresamente los siguientes usos:

- l) Terciarios
 - Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). Los de categoría Tre.1 quedan sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" en el Artículo 104 de estas NNUU.
- m) Industriales y almacenes
 - Ind.2
 - Ind.3
 - Alm.2
 - Alm.3
- n) Dotacionales
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce)
 - Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

o) Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales, e inferiores a la baja.

Si se ubican en edificios de uso mixto, las plantas destinadas a este uso deberán ser completas y se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1). También se admitirán en edificios de uso exclusivo.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (planta y entreplanta) y sótano (Par1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre (Par1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof. en cualquier situación y planta.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Podrán ubicarse en edificio exclusivo con un techo mínimo de 200 m².

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

En edificios mixtos con uso residencial:

- Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h), e i), podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 275 Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- p) Serán edificables las parcelas existentes en el momento de aprobación de estas normas y que se reflejan en el plano catastral vigente.
- q) No se permitirá la subdivisión de las parcelas actuales.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- r) Se permitirá la agregación de parcelas siempre que la parcela resultante no supere los 10 metros de fachada ocupada por la edificación, permitiéndose que esta sea mayor en el caso de fachadas laterales a la que recaigan patios o edificaciones auxiliares.

Parámetros de emplazamiento

- a) Conforme a la tipología tradicional, se definirá en el proyecto una fachada principal, donde se ubicará el acceso principal a la edificación. Caso de tener otras fachadas estas se definirán como secundarias.
- b) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior en ninguna de sus plantas.
- c) La profundidad edificable desde la fachada principal no podrá rebasar los 14 metros.
- d) El resto de la parcela será edificable en una sola planta, con una ocupación máxima del 50%, y cumpliendo la normativa correspondiente en cuanto a patios de iluminación y ventilación.
- e) Los cerramientos de los patios de parcela con la contigua tendrán una altura máxima de 4 metros.

Artículo 276 Condiciones de volumen y forma de los edificios

La altura de cornisa máxima de la edificación se establecerá en función del número de plantas grafiado en planos, con arreglo a la fórmula siguiente:

$$hc = 3,50 + 3,30 \times Np$$

Donde: hc = Altura de cornisa, en metros.

Np = número de plantas, excluida la baja, de la edificación, es decir, una menos de las indicadas en la documentación gráfica de este plan.

El número de plantas, incluida la baja, sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial.

Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en planos, pero el posible número de alturas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de plantas señaladas en el título segundo de estas NNUU.

Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con hasta una planta menos que las indicadas en los planos de ordenación. En estos casos deberá procederse al tratamiento como paramento acabado de las medianeras propias o ajenas que quedaran vistas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

La altura de cornisa marcada en el párrafo 1, deberá variarse en $\pm 0,50$ metros con la finalidad de igualarse a la existente cuando el edificio a construir esté contiguo o en el entorno de afección de un edificio catalogado.

Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Deberán ejecutarse cubiertas inclinadas, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. Estas deberán ejecutarse al menos en los tres primeros metros a contar desde el plano de fachada coincidente con la alineación exterior. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior a 15° ni superior a 40°. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 4,00 m paralela a la alineación exterior. Se permiten cubiertas en terraza en las edificaciones construidas al interior de la línea de los 14 metros.

Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Los elementos antes citados no deberán sobrepasar en más de 0,70 metros el plano inclinado de la cubierta. En solares en esquina en los que sea manifiestamente imposible cumplir la separación de cuatro metros esta podrá reducirse. Todos estos elementos deberán tener tratamiento de fachada, con idéntica calidad que las recayentes a viario.

Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,70 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) No se permite la construcción de entreplantas que se reflejen al exterior.

Cuerpos y elementos salientes (según definiciones de los Artículo 168 y Artículo 169)

a) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Se permiten balcones coincidentes exactamente con el hueco de fachada y con una longitud de vuelo máximo de 20 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

b) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a 9 metros:

- Balcones o balconadas con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones o balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 65 cm
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Los cuerpos salientes podrán situarse en plantas altas, no en la baja. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en fachada no será superior al 50% de la suma de las longitudes de fachada de todas las plantas exceptuada la baja.

No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la fachada principal. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores que recaigan a espacios libres públicos y/o a viales públicos. Esto es aplicable a la fachada principal, en toda su altura y a las secundarias en planta baja.

No se permite la construcción de semisótanos.

El espesor de la losa volada de balcones y balconadas no superará 15 cm.

Artículo 277 Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras, fachadas planas sin retranqueos, y remate de cornisa en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

Los balcones, caso de existir, deberán ser transparentes.

La relación hueco/macizo de cada fachada no deberá ser superior a 0,5.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

En las actuaciones de carácter relevante sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del petionario de licencia que aporte perfil del, o de los paramentos próximos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Las cubiertas de las edificaciones en los patios deberán tener la misma calidad que el resto de la edificación, si son inclinadas, teja y si son planas, cubierta aterrazada con

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

acabado de grava, baldosa o ajardinada, prohibiéndose expresamente las cubiertas con placas de fibrocemento.

Artículo 278 Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 10x20 m en edificios de viviendas plurifamiliares o 6x10 m en viviendas unifamiliares, en cuyo caso se podrá disminuir dicha reserva, siendo el número de aparcamientos el máximo que puedan realizarse. En viviendas unifamiliares cuando no pueda inscribirse un rectángulo de 6x10 metros podrá eximirse dicha reserva, en el caso de parcelaciones existentes.

El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior, permitiéndose únicamente un retranqueo de un metro desde el plano de fachada cuando se justifique por la imposibilidad, caso contrario, de realizar el giro los vehículos para su acceso por causa de la estrechez del viario.

CAPITULO CUARTO: ZONA DE ORDENACIÓN CERRADA. EDC.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.

Artículo 279 Ámbito.

La Zona de ordenación cerrada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Ordenación Estructural y Pormenorizada, y corresponde a la mayor parte de las áreas consolidadas del casco urbano de la ciudad de Buñol y núcleos urbanos.

Artículo 280 Usos.

El uso global o dominante de esta Zona es el **Residencial plurifamiliar** (Rpf).

Se **prohíben** expresamente los siguientes usos:

- f) Terciarios
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).
- b) Industriales y almacenes
 - Ind.2
 - Ind.3
 - Alm.2
 - Alm.3

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

c) Dotacionales

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce)
- Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por el planeamiento o por la legislación sectorial que le afecte.

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse ocupando plantas enteras y situadas siempre por debajo de las plantas de uso residencial si las hubiera. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (planta y entreplanta) e inferiores a la baja (Par1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre (Par1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

e) Run.- Uso Residencial unifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja).

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa con usos residenciales.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo o mixto con vivienda. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo g). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h), i) e j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 281 Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- k) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- l) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- m) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- n) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación, de ángulo exterior inferior a 140°.
- o) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior. Igualmente quedan excluidas del cumplimiento de esta norma aquellas parcelas que cuenten con licencia de parcelación a la entrada en vigor de estas normas.
- p) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.

Asimismo, quedan excluidas del cumplimiento de las anteriores normas aquellas parcelas que tuvieran concedida licencia de parcelación a la entrada en vigor de las presentes NNUU.

Parámetros de emplazamiento

La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación y a los números de alturas en ellos grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.

Artículo 282 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los planos, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,00 + 3,00 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en planos, pero el número posible

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 2º de estas NNUU.

Salvo que los planos de ordenación señalen una línea de profundidad edificable, cuando no esté señalada se establece una profundidad máxima de 16 metros donde se podrán construir el número de alturas indicado en planos, el resto de la parcela será edificable en una altura.

Tolerancia de alturas

Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas en planos, siempre que como mínimo tenga dos plantas (planta baja y piso). En estos casos se deberá proceder al tratamiento como paramento acabado de las medianeras propias o ajenas que quedaran vistas.

Tratamiento de la última planta en la zona EDC: En la zona EDC la última planta de las previstas en planos, podrá ser idéntica a las inferiores o retirarse de la línea de fachada para formar ático.

La cubierta podrá ser plana, o inclinada con pendiente no superior a 35º, debiendo cumplirse el resto de condiciones exigidas para las construcciones por encima de la altura de cornisa. Los espacios bajo cubierta no serán, en ningún caso, habitables, pudiendo ser utilizables como trasteros, cuartos de instalaciones o similar. Caso de ser habitables contarán como una planta edificable.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

Planta baja

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el capítulo primero de este título.

Se admite la construcción de entreplantas con las limitaciones establecidas en el capítulo primero de este título. Caso de destinarse planta y entreplanta a aparcamiento se estará a lo dispuesto en el 0 de estas NNUU

Caso de destinarse la planta baja (planta y entreplanta) a aparcamiento incluso rebasando la profundidad edificable y con el fin de hacer posible el cumplimiento de las alturas mínimas libres entre forjados, no superando la cota del forjado de planta primera, se permite expresamente el rebaje de la cota de suelo de la planta baja por debajo de la cota de referencia hasta un máximo de 0,50 metros sin que la planta resultante tenga el carácter de planta semisótano. Serán de aplicación las ordenanzas generales.

Construcciones en patio de manzana

En la parte de parcela interior a la línea de profundidad edificable existe la posibilidad de edificar en planta baja si los planos de ordenación pormenorizada no especifican lo

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

contrario. La altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja. Excepción a esta norma es el caso de uso de aparcamiento, en ese caso es posible la construcción de planta y entreplanta con las condiciones expuestas en el punto anterior.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- Los faldones de las cubiertas planas.
- Los elementos de separación entre terrazas con una altura máxima de 2,00 metros.
- Las barandillas de protección.
- Una capa de tierra de hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

En usos dotacionales públicos o privados no comerciales en los que por las características propias de la actividad resulte necesario, el Ayuntamiento podrá variar estas condiciones de una manera razonada y previo estudio que demuestre la falta de perjuicios para terceros.

Cuerpos y elementos salientes

Sobre la alineación exterior y sobre la línea de máxima profundidad edificable en el interior de la manzana, sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a de 9 metros:

- Balcones o balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros, y en los patios interiores de manzana:

- Balcones o balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 65 cm
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

En el interior de los patios de manzana, si se ejecutan o elementos salientes estos no podrán invadir el espacio necesario para ventilación e iluminación según las disposiciones del Título Segundo, Capítulo Primero, Sección Novena de estas NNUU.

En toda la zona de Edificación Cerrada los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera por encima de la baja y superiores, manteniendo siempre una altura libre con respecto al espacio público o privado no inferior a 3,50 metros.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes cerrados que se sitúen en cada fachada no será superior al 60% de la suma de las longitudes de fachada sumadas todas las plantas menos la baja.

Cambios de alturas

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- q) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en los planos de ordenación, siempre con tratamiento de fachada exterior en los paramentos medianeros.
- r) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.
- s) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuese la diferencia de alturas. Todo esto sin omitir el cumplimiento que en materia de servidumbre de vistas y luces establece la presente legislación y en especial el Código Civil.

Artículo 283 Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Los edificios tendrán composición libre, pero deberán tener en todos sus paramentos exteriores, carácter de obra terminada, con materiales propios y tratamientos adecuados.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las cubiertas de las edificaciones en los patios interiores de manzana deberán tener la misma calidad que el resto de la edificación, aplicando los mismos criterios en la elección de materiales.

Artículo 284 Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 10x20 m, en cuyo caso podrá ser exigible una menor reserva, que deberá ser aprobada por el ayuntamiento bajo el criterio de conseguir el mayor número posible de plazas de aparcamiento que puedan ubicarse.

El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá preferentemente con la alineación exterior, admitiéndose solo retranqueos en caso de necesidad de amplitud de giro a causa de la falta de amplitud del viario.

Artículo 285 Estudios de Detalle

Mediante Estudio de Detalle, que deberá abarcar la manzana entera, se podrá reordenar las edificabilidades y volúmenes previstos en el Plan General, así como la zona de ordenanzas, observando lo establecido en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y justificando las mejoras que reporta la nueva ordenación frente a la establecida.

CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTO. EDA**SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.****Artículo 286 Ámbito y subzonas**

La Zona de ordenación de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

Se corresponde a una tipología de bloques exentos en los que el Plan General y concretamente el Plano de Ordenación Pormenorizada establece las alineaciones y el número de alturas edificables, es decir define gráficamente el volumen edificable.

Artículo 287 Usos.

El uso global o dominante de esta zona es el **Residencial plurifamiliar** (Rpf) y **unifamiliar** (Run).

Se **prohiben** expresamente los siguientes usos:

t) Terciarios

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

u) Industriales y almacenes

- Ind.2
- Ind.3
- Alm.2
- Alm.3

v) Dotacionales

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce)
- Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas Municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo de Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse ocupando plantas enteras y situadas siempre por debajo de las plantas de uso residencial si las hubiera. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo de Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.- Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos existentes ya construidos con ese uso específico y amparados, en su momento, con licencia para dicho uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo o mixto. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Dotacionales

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 288 Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- w) La superficie mínima de parcela será de 160 m².

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- x) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.
- y) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, así como aquellas parcelas que expresamente se grafíen en el Plan con dimensiones menores. . Igualmente quedan excluidas del cumplimiento de esta norma aquellas parcelas que cuenten con licencia de parcelación a la entrada en vigor de estas normas.

Artículo 289 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Número de plantas.

El número de plantas edificables será el grafiádo en los planos.

Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,00 + 3,00 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas para usos particulares, o las derivadas de legislación sectorial al respecto.

No obstante y en los casos de edificios de uso exclusivo hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,00 + 3,30 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

Tolerancia de alturas.

No se admite la construcción de menor número de plantas de las marcadas.

Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas. Los espacios bajo cubierta que sean habitables contarán como una planta construida. Si la cubierta se ejecuta por encima de la última planta permitida, no serán habitables, en ningún caso ni estarán vinculados. Se admiten trasteros o cuartos de instalaciones.

Semisótanos y sótanos.

Se autorizan los sótanos y semisótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

Planta baja

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5,00 metros en edificios de uso dominante residencial.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,50 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo I de este título.
- c) La cara superior del forjado inferior de la planta baja no podrá situarse a más de 1,50 metros de la rasante del viario.
- d) Se permite la construcción de entreplantas con las condiciones impuestas en el capítulo 2 de estas normas.

Cuerpos y elementos salientes

- a) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación si recae sobre espacio privado. Si recae sobre espacio público el vuelo máximo será de 90 centímetros y su longitud será inferior al 50% de las longitudes de vuelo teóricas máximas en toda la fachada. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el Título 2 de estas NNUU.
- b) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

Artículo 290 Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Los edificios tendrán composición libre, pero deberán tener en todos sus paramentos exteriores, carácter de obra terminada, con materiales propios y tratamientos adecuados.

Artículo 291 Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de aparcamientos señalada en las Ordenanzas Generales.

CAPÍTULO SEXTO: ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. UFA Y UFH.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS.

Artículo 292 Ámbito.

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos.

Artículo 293 Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- UFH Vivienda unifamiliar en hilera.
- UFA Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Mediante Estudio de Detalle, y abarcando el ámbito de toda una manzana o entidad urbanística similar, se podrá variar de una a otra subzona de ordenanzas.

Artículo 294 Usos.

El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

Se **prohiben** expresamente los siguientes usos:

z) Terciarios

- Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

aa) Industriales y almacenes

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

bb) Dotacionales

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab)
- Cementerio (Dce)
- Infraestructuras (Din).

cc) Aparcamientos

Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas y con las limitaciones del punto siguiente.

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (par1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (par1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

En UFA tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.

En UFH, se admite en planta baja, con acceso independiente.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación.

c) Tof., se admite en edificio exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial. Se excluyen del edificio exclusivo los pequeños despachos profesionales cuyo titular contrate residencia y despacho en el mismo edificio.

d) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Tre.- Actividades recreativas.

En UFA, sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 295 Condiciones de la parcela

Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones Tercera y Cuarta de este Capítulo.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros en las tres Subzonas. Sólo podrán ser macizos hasta 1.00 m de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y/o ajardinado (verjas, setos, etc.).

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en cuanto a dimensiones características mínimas de las parcelas en estas NNUU.

Artículo 296 Estudios de Detalle

Mediante Estudio de Detalle, que abarque una manzana, o unidad urbana equivalente, completa, se podrá cambiar de la subzona UFA a la UFH, sin que se produzca aumento de la edificabilidad, y siempre que se demuestre la mejora en la nueva ordenación tanto para los habitantes como para el resto de la población.

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA UFA.
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.**

Artículo 297 Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- dd) La superficie mínima de parcela edificable será de 400 m², para una vivienda y de 700 m² para dos viviendas pareadas con medianera común.
- ee) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 14 metros.
- ff) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- gg) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación. Igualmente quedan excluidas del cumplimiento de esta norma aquellas parcelas que cuenten con licencia de parcelación a la entrada en vigor de estas normas.
- hh) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación.

Parámetros de emplazamiento

- a) La ocupación máxima de parcela será del 35% de su superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 0,5xh, siendo h la altura de cornisa con un mínimo de 3 metros a los restantes lindes. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- c) En parcelas de superficie igual o superior a 800 m² podrán construirse 2 viviendas adosadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda sea como mínimo de 300 m². En este supuesto no regirán las distancias mínimas de separación a linde lateral para el linde común de ambas parcelas, pero se mantendrán el resto de requisitos para los demás lindes y las restantes determinaciones de esta subzona. Los cerramientos entre estas parcelas privadas no podrán ser macizos, caso de existir solo podrán ser vegetales, excepto en la alineación exterior.
- d) Cuando en un conjunto de viviendas unifamiliares sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública, será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. El ancho mínimo de estos viales privados será de 6 m. El número máximo de viviendas posibles será de una por cada 300 m² de superficie del total de la actuación, excluidos viales, sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona UFA.

Artículo 298 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA, de 0,60 m²t/m²s. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

El número máximo de plantas será de dos sobre rasante con las siguientes alturas de cornisa:

Número de plantas	Altura de cornisa (m)
1	4,00
2	7,00

Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las ordenanzas generales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Caso de realizarse cubiertas planas por encima de la altura de cornisa de admitirán piezas habitables, que ocupen el 30% de la superficie de cubierta y que se retranqueen un mínimo de tres metros de todos los planos de fachada

Se permite la construcción de semisótanos, en estos casos la cara superior del forjado inferior de la planta baja deberá situarse por debajo de la cota 1,50 metros por encima de la rasante del vial. No se permite la construcción de entreplantas.

Se permite construir una sola planta sobre rasante.

Artículo 299 Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación del viario.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA UFH. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

Artículo 300 Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- ii) La superficie mínima de parcela edificable será de 150 metros cuadrados.
- jj) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6,50 metros de longitud.
- kk) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no forme un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- ll) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, exigiéndose que el proyecto resuelva el programa de vivienda con cumplimiento de la normativa vigente HD.91 o equivalente. Igualmente quedan excluidas del cumplimiento de esta norma aquellas parcelas que cuenten con licencia de parcelación a la entrada en vigor de estas normas.
- mm) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.

Parámetros de emplazamiento

- a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos. La edificación no podrá retranquearse de la alineación marcada.
- b) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 4 metros.

Artículo 301 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se establece una edificabilidad de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

La altura de cornisa máxima de la edificación será de 9,50 metros para 3 alturas y 7,00 para 2 alturas.

El número máximo de plantas será de 3.

Tolerancia de alturas

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos, debiéndose tratar las medianeras vistas.

No se permite la construcción de semisótanos

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

No se permite la construcción de entreplantas, que se reflejen en fachada.

Cuerpos y elementos salientes

Se regirán por las normas establecidas en la zona de ordenanzas EDC.

Los cuerpos salientes podrán situarse en planta superiores, no en la baja.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 50% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

Los cerramientos de las parcelas correspondientes a patios, tendrán una altura máxima de 3,50 metros.

Artículo 302 Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 6x10 m, en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

**SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFH.
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA. PROMOCIONES
CONJUNTAS DE VARIAS VIVIENDAS CON ELEMENTOS
COMUNES****Artículo 303 Condiciones de la parcela**

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- nn) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.200 metros cuadrados.
- oo) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 45% de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación a la alineación exterior será de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm.
- c) La distancia al linde frontal podrá ser de 3 m cuando la dimensión transversal de la parcela entre calles sea inferior a 20 m
- d) La separación de los lindes laterales será de $0,5xh$, siendo h la altura de cornisa de edificio, y con un mínimo de 3 metros.
- e) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 150 m² de parcela.
- f) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada libre de edificación de superficie mínima de 100 m², constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas no podrán ser macizos, caso de existir solo podrán ser vegetales, excepto en la alineación exterior.
- g) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.
- h) La edificabilidad será la que corresponda de aplicar las condiciones genéricas de UFH a la parcela de referencia.

Artículo 304 Espacios y servicios comunes.

En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50% de su perímetro cerrado.

El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m que conecte con vía pública.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las construcciones tendrán limitada su altura por la altura de cornisa de la edificación permitida.

Artículo 305 Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales

El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación de la edificación.

CAPITULO SÉPTIMO: ZONAS DE ORDENANZAS DE Terciario. TER**SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO, SUBZONAS Y USOS.****Artículo 306 Ámbito.**

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

Artículo 307 Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- TER-1. Corresponde a áreas terciarias previstas por el plan en desarrollo de suelos urbanizables. Terciarios en parcelas aisladas de nueva creación
- TER-2. Corresponde a usos terciarios o dotacionales privados existentes en la actualidad, en parcelas únicas, comprendidas en manzanas de edificación residencial o no.

Artículo 308 Usos.

En estas subzonas de calificación se admiten exclusivamente los usos que se relacionan a continuación para cada una de ellas.

TER 1:

- Terciario comercial (Tco), en sus categorías Tco1, Tco2, y Tco3.
- Hotelero, en su categoría Tho1.
- Oficinas, Tof.
- Terciario recreativo, en sus categorías Tre3 y Tre4.
- Industrial, en su categoría Ind1.
- Dotacional en sus categorías Del, Ded, Dsc y Din6.
- Aparcamientos en su categoría Par1.
- Deportivo. Dep

TER 2:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Hotelero (Tho), en su categoría Tho1.
- Recreativo (Tre), en sus categorías Tre1, Tre2.
- Comercial, en sus categorías Tco1 y Tco2.
- Deportivo. Dep
- Dotacional (D), en sus categorías Del, Ded, Dsc, Das, Dre, y Dsr.
- Oficinas (Tof)
- Aparcamientos (Par), en sus categorías Par.1.
- Almacén en su categoría Alm1 y Alm2.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA UNA DE LAS SUBZONAS.

Artículo 309 Condiciones de las Área TER-1.

La edificación en estas áreas podrán desarrollarse mediante Estudio de Detalle que deberá establecer la continuidad peatonal entre las áreas residenciales situadas a su alrededor, asimismo se deberán resolver los accesos de vehículos, el tráfico peatonal y los aparcamientos, cuya dotación corresponderá al menos a las previsiones establecidas al respecto en estas NNUU, caso de que la previsión de aparcamientos se realice globalmente para toda el área, sin estar concretados los usos específicos, esta será la mayor de entre los usos permitidos de modo que se garantice la posibilidad de instalación de cualquier uso de entre los permitidos. Las áreas de aparcamiento, y sobre todo sus entradas y salidas cumplirán los requisitos impuestos en estas normas.

El área deberá ser objeto de un proyecto de urbanización interior único sin perjuicio de que pueda desarrollarse en diferentes fases.

Los planes parciales que desarrollen los suelos urbanizables deberán establecer las condiciones que deban cumplir las parcelas y las edificaciones. En cualquier caso su edificabilidad no deberá sobrepasar 0,70 m²/m²s.

Los aparcamientos al aire libre sobre parcela privada no podrán ocupar más de un 65% de la superficie total de la parcela libre de edificación, debiéndose destinar el resto de la superficie a jardines y áreas arboladas.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

Artículo 310 Condiciones de Área TER-2

Corresponde a usos terciarios existentes en la actualidad, en parcelas únicas, comprendidas en manzanas de edificación residencial o en parcelas aisladas.

Su edificabilidad vendrá regulada por los parámetros de la zona de ordenanzas en que se encuentre. En los suelos destinados a equipamientos que no tengan una ordenación

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

establecida como consecuencia de su inclusión en entidades edificables de orden superior registrarán los siguientes parámetros:

- Coeficiente de ocupación máxima: 50%.
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²/m²s
- Número máximo de plantas: 3.
- Parcela mínima: 1.000 m²
- El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela libre de edificación deberá dedicarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto de parcela libre para otros usos.

El Ayuntamiento podrá, razonadamente, para casos de equipamientos privados variar puntualmente los parámetros de la edificación, en casos que por sus características requieran otras diferentes. En este caso los parámetros deberán fijarse previo estudio que asegure no causar perjuicios a terceros y un impacto positivo en la ciudad. Esto solo podrá ser aplicado a los equipamientos, no comerciales, de carácter privado que razonadamente el Ayuntamiento considere.

No se considerarán fuera de ordenación aquellas parcelas que en el momento de aprobación del presente plan superen los parámetros marcados en el punto anterior.

CAPÍTULO OCTAVO: ZONA INDUSTRIAL Y DE ALMACENES (IND).

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.

Artículo 311 Ámbito y subzonas.

La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grabadas con este título en el Plano de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

No se rigen por esta ordenanza las zonas industriales del Polígono del Llano y de La Solana, que se rigen por su propio Plan Parcial cada una.

Se establecen dos subzonas, IND-A, e IND-B.

- La subzona IND-A, se corresponde con usos industriales a ubicar en manzanas compactas.
- La subzona IND-B se corresponde con usos industriales a ubicar en parcelas con edificación aislada.

Artículo 312 Usos.

El uso global o dominante en esta Zona es el **Industrial** (Ind) y el de **Almacén** (Alm).

Se **prohíben** expresamente los siguientes usos:

- pp) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de parcela.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

qq) Terciario

- Comercial: Tco1 y Tco2. Solo se permiten en las áreas INDA y situadas en los viarios principales.
- Hotelero (Tho). Solo se permite en parcela aislada.
- Recreativo: Tre4, en las áreas de INDA

rr) Industrial y Almacen

- Industrial de índice alto (Ind.3). En las áreas INDA.
- Almacén de índice alto (Alm.3). En las áreas INDA

ss) Dotacionales

- Cementerios (Dce),
- Educativo (Ded),
- Infraestructuras

Se **permiten** cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona, admitiéndose expresamente la categoría de usos Tre.

Expresamente se **prohiben** las siguientes actividades de implantación en el término municipal:

- 130 Refino de petróleo
- 140 Extracción y transformación de materiales radioactivos.
- 251 Fabricación de productos químicos básicos (excepto proa. farmacéuticos de base)
- 251.1 Fabricación de productos químicos orgánicos de origen petroquímico
- 251.2 Fabricación de otros productos químicos orgánicos
- 251.3 Fabricación de productos químicos inorgánicos (excepto gases comprimidos)
- 251.4 Fabricación de primeras materias plásticas
- 251.5 Fabricación de cauchos y látex sintéticos
- 251.6 Fabricación de fibras artificiales y sintéticas
- 252 Fabricación de productos químicos destinados principalmente a la agricultura:
- 252.1 Fabricación de abonos
- 252.2 Fabricación de plaguicidas

Aparcamientos de uso público o privado, podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN.

Artículo 313 Condiciones de la parcela. Áreas IND-A

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Las parcelas

- tt) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.
- uu) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros.
- vv) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- ww) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a, b y c aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación. Igualmente quedan excluidas del cumplimiento de esta norma aquellas parcelas que cuenten con licencia de parcelación a la entrada en vigor de estas normas.
- xx) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.

Parámetros de emplazamiento

La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 m de la alineación exterior y aunque no se separe de los lindes laterales deberá quedar garantizada la accesibilidad a toda la parcela de los vehículos de bomberos, podrán adosarse las edificaciones, siempre que en sus Proyectos de Actividad y de Edificación se garanticen las condiciones necesarias de protección ante el fuego, cumplimiento de la NBE.CPI 99, y garantizado el acceso de los vehículos de bomberos a toda la parcela.

Con el fin de permitir y potenciar la construcción de naves para talleres artesanos, o almacenes de reducidas dimensiones, se permitirá la segregación de naves en parcela con las siguientes condiciones:

- a) La suma del aprovechamiento de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b) El 30% del suelo, como mínimo, será mancomunado, a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación y acceso de emergencias.
- c) Las dotaciones de infraestructura serán mancomunadas, con un solo punto de enganche a las redes públicas.
- d) Toda licencia de parcelación, construcción o actividad, será precedida de un Estudio de Detalle que fije las características de los elementos mancomunados (Cerramientos a vial y predios colindantes, aparcamientos, arbolado, pavimentación, infraestructuras,...), número y situación de las parcelas, así como la cuota de participación en el mantenimiento, que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución del polígono correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- e) La ejecución de los elementos mancomunados, será previa o simultánea a la ejecución de las naves, condicionándose la licencia de actividad a la finalización de las obras de acondicionamiento del conjunto de la parcela.
- f) La distribución de las naves puede ser adosada y ofrecer un frente homogéneo a vial público.
- g) Se tendrá especial cuidado en el cumplimiento de la NBE-CPI-99, garantizando en todo momento el acceso de los vehículos de bomberos.
- h) Se respetarán las distancias a terceros especificadas en las Condiciones de la Edificación

Artículo 314 Condiciones de la parcela. Áreas INDB

Las parcelas

- yy) La superficie mínima de parcela edificable será de 5.000 metros cuadrados.
- zz) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 40 metros.
- aaa) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 40 x 60 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- bbb) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a, b y c aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación. Igualmente quedan excluidas del cumplimiento de esta norma aquellas parcelas que cuenten con licencia de parcelación a la entrada en vigor de estas normas.
- ccc) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.

Parámetros de emplazamiento

La edificación deberá retirarse un mínimo de 10 m de la alineación exterior y un mínimo de 6 m de los lindes laterales, de manera que siempre quede garantizada la accesibilidad a toda la parcela de los vehículos de bomberos.

Artículo 315 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La máxima altura de cornisa de la edificación será de 14 metros. Caso de que la actividad requiera necesariamente una altura mayor puntualmente en la edificación, podrá obtenerse licencia previa justificación de la necesidad.

El número máximo de plantas de la edificación será de tres sobre rasante, y la edificabilidad máxima se establece en 1,00 m²/m²s.

Se permiten cubiertas inclinadas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Edificación existente.

No obstante las condiciones anteriores, no se consideraran como fuera de ordenación aquellas edificaciones que están ya construidas en el momento de la aprobación de este Plan General, y que cuenten con las preceptivas licencias municipales de actividad y obra. Siempre que no se puedan clasificar como "fuera de ordenación".

Artículo 316 Ordenación de la carga y descarga.

Por cada 500 m² de techo edificado, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, esta será de tamaño suficiente para estacionar un camión con bandas perimetrales libres de como mínimo un metro de anchura. Se prohíbe totalmente efectuar operaciones de carga y descarga en la vía pública.

Artículo 317 Condiciones estéticas de la edificación.

Todos los paramentos de fachada recayentes, o no, a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Los rótulos empleados se realizarán sobre la base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es, en todo momento, la responsable de su mantenimiento.

Artículo 318 Condiciones de protección contra el fuego.

Será de obligatorio cumplimiento la Norma Básica de Edificación NBE-CPI-99, así como sus anexos, igualmente serán de obligado cumplimiento las normas dictadas por el Centro Nacional de Prevención de Daños y Perdidas (CEPREVEN).

Serán de obligatorio uso, como mínimo las siguientes:

Extintores manuales: Serán de clase homologada por la Consellería de Industria, y su carga se sustituirá cada año.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- Oficinas: Un extintor por planta, en la caja de escaleras y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción.
- Naves de fabricación o almacenaje: Un extintor cada 200 m² construidos, o fracción

Además se colocará un extintor, como mínimo en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, o gas, depósitos de combustibles, centros de transformación, etc.

Los extintores se repartirán de una manera uniforme y en todo caso su ubicación se justificará por la de las instalaciones y usos.

Equipos de manguera: Tendrá las siguientes características, como mínimo:

- Toma de la red general con llave de paso y válvulas de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 70 mm y capaz de soportar una presión de 15 atm.
- Equipos de manguera, en armario, a 120 cm del pavimento y de las características especificadas en la UNE 23.091. Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución fuera inferior a 5 atm, se intercalará un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure una presión mínima de 5 atm. No se permite su ubicación dentro de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Oficinas: En cada planta, uno por cada 40 m de longitud de fachada o fracción.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta, un equipo por cada 600 m² construidos, situados a una distancia no superior a 40 metros, y con un mínimo de dos equipos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se considerará como Fuera de Ordenación aquellas construcciones que presenten una de estas características:

- Ocupar el viario público previsto por el Plan
- Ocupar los espacios libres previstos por el Plan salvo construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupe una porción minoritaria de su superficie.

Estas edificaciones se encuentran marcadas en los planos de Ordenación Pormenorizada, plano 5. El hecho de que una edificación no esté marcada no la excluye de estar fuera de ordenación si se encuentra en la casuística anterior.

Además se consideraran fuera de ordenación aquellos usos o actividades que sean incompatibles con los previstos por el plan.

2. En las construcciones fuera de ordenación:

- No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden 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.
- Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

3. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas «fuera de ordenación», ni sean incluíbles en alguno de los supuestos referidos en el punto 1 anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

4. Sin perjuicio de lo anterior, las licencias para obra o uso provisional que se concedan en aplicación de las previsiones anteriores, se otorgarán sujetas al compromiso de demoler la edificación o erradicar el uso así autorizado cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. SECTORES DEL RIO BUÑOL

En los sectores junto al río Buñol que comprenden las existentes industrias papeleras y cuyo uso futuro se prevé como residencial, las mencionadas industrias podrán permanecer en actividad mientras tanto no se desarrollen los Planes de Reforma Interior que incompatibilicen su actividad. A tal efecto podrán hacer obras de mejora o reforma siempre que estas no aumenten el impacto ambiental y/o visual negativo que tienen en la actualidad.

ANEXO 1: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 1 “EL LLANO”.(CTU 27/07/1992) ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA CONCEPTOS

Art. 1: Generalidades. Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Polígono de Desarrollo Industrial, Sector I del Suelo Apto para ser Urbanizado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Buñol (Valencia).

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

Todo aquello no especificado en las presentes Ordenanzas quedará reglamentado en lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias vigentes.

Art. 2: Parcela edificable y parcela mínima.

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 3: Manzana

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan Parcial.

Art. 4: Polígono.

Es la unidad mínima de actuación. La delimitación de polígonos en el Plan Parcial tiene como finalidad determinar el orden de prioridades para su ejecución y el señalamiento del sistema de actuación aplicable en cada uno.

Art. 5: Etapa.

Es la unidad mínima de realización de obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de edificación.

Art. 6: Fase.

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento, Art. 54.2).

Art. 7: Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:

- Lindero frontal: El de menor dimensión que delimita la parcela con la vía pública.
- Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 8: Rasante.

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan, y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.

b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que suponga una alteración de la rasante natural).

Art. 9: Retranqueo.

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 10: Medición de retranqueo.

El retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Art. 11: Línea de fachada o edificación.

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Art. 12: Superficie ocupada.

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Art. 13: Coeficiente de ocupación.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Art. 14: Superficie máxima edificable.

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela y que resulta de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m²/m²) que tenga asignado a la superficie de la parcela de que se trate.

Art. 15: Altura de la edificación.

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.

Dicha rasante no podrá superar en más o en menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Art. 16: Altura de la Planta.

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Art. 17: Altura libre de Planta.

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

Art. 18: Volumen edificable.

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art. 19: Edificabilidad de parcela.

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela la superficie máxima edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m²/m².

Art. 20: Edificabilidad media.

Igual que la definición anterior, pero empleando superficie edificable total y superficie bruta de la actuación.

Art. 21: Planta Baja.

El forjado de la planta baja de un edificio no podrá estar situado a una cota superior a 1,60 metros de la rasante, ni 0,50 m. por debajo de ésta.

Art. 22: Edificación Aislada.

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Art. 23: Edificación Pareada.

Es la agrupación formada por dos edificios adosados por una fachada lateral común y construidos sobre parcelas independientes.

Art. 24: Edificación Adosada.

Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes, y con alineación común.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO:

Art. 25: Zonas y sistemas.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

- Zonas Edificables: - Industrial y compatibles.
 - Equipamiento Administrativo-Institucional.
- Zonas no Edificables - Viario.
 - Protección y Reserva Viario.
 - Espacios libres de dominio y Usos Públicos (salvo lo establecido en el art. 83).

Art. 26: Uso industrial.

Corresponde al suelo correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención y venta de primeras materias de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de las primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte.

Asimismo corresponde a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan de elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Art. 27: Usos compatibles con el industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos, considerados como servicios al sistema productivo y terciario en general.
 - Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico.
 - Servicios de carretera.
 - Producción artesanal y oficios artísticos.
 - Servicios de distribución, servicios al consumo y servicios públicos.
 - El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con las condiciones de la edificación y uso de estas Ordenanzas.
- El uso deportivo en instalaciones propias de una industria.

2.2. TERRENOS DE CESIÓN:**Art. 28: Terrenos de cesión obligatoria y gratuita.**

1. Serán terrenos de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio los destinados a:

- Viario
- Protección y reserva viaria
- Espacios libres de dominio y uso público
- Espacio destinado a equipamiento Administrativo-Institucional

2. Asimismo será de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio, el suelo edificable correspondiente al 15% del aprovechamiento medio total resultante después de efectuar las cesiones a que se refiere el apartado anterior; dicha cesión equivale a 8.337,51 m² edificables en suelo previamente urbanizado. Dicha cesión se materializará en las parcelas nº12 Vivero Industrial y nº 37 (Gran Industria).

2.3. ORDENANZAS PARTICULARES RELATIVAS A ESPACIOS SINGULARES:**Art. 29: Anulado****Art. 30: Ordenanzas particulares de la dotación Administrativa-Institucional.**

Regulan las siguientes actividades o usos:

- Servicios sociales definidos por el Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

USO PREVISTOS	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)
Equipamiento social	322,72 m ²	322,72 m ²
TOTAL	332,72 m²	332,72 m²

2.4. PARCELACIONES:**Art. 31: Generalidades.**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Art. 32 - Tipos de parcelas.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- a. Parcela Pequeña Industrial, (Industrial Adosada), con superficie de terreno inferior a 300 m².
- b. Parcela Industrial pareada, con superficie de terreno inferior a 1.200 m².
- c. Parcela Media Industrial, con superficie de terreno comprendida entre 2.500 y 4.000 m².
- d. Parcela Grande Industrial, con superficie mayor a 4.000 m².
- e. Parcela de Terciario de Servicio a Industria, con superficie de terreno comprendida entre 2.000 y 2.500 m².

Art. 33: Plano Parcelario.

En el Plan se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan. El Plano Parcelario no es vinculante.

Art. 34: Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes seguirán estando sujetas a las prescripciones de la Ordenanza correspondiente

Art. 35: Segregación de parcela mínima

No se podrá dividir parcelas para formar otras de menor tamaño que el mínimo marcado en su zona de ordenanza. Salvo en el caso de Industria Pareada y Aislada Media I5 si se acoge a las consideraciones de los art. 74 y 75 respecto a su cambio por adosada o pareada respectivamente.

2.5 PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Art. 36: Generalidades.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el presente Plan.

Art. 37: Red viaria.

a. Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela.

b. Las calzadas se realizarán con firmes flexibles.

Los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

c. Los espacios de protección y reserva viaria se tratarán en terrazo.

Art. 38: Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua: 1 a 5m/s.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros; no obstante debería justificarse en el técnicamente su eventual no inclusión en el Proyecto de Urbanización.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 70 cm; serán de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 60 metros (excepto en Emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,40 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o sistema viario.
- Se proyectará una instalación de depuración primaria específica para el polígono. (Sistema General Exterior al Polígono).

Art. 39: Red de agua.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 80 mm. en red general y 60 mm. en secundaria.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 7,5 atmósferas.
- Velocidad admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, con punta de configuración igual a 2,4.
- Si la captación existente resultara insuficiente se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día, así como la correspondiente captación.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa vigente. Las bocas de riego no podrán ser destinadas a uso distinto del estricto regadío.

Art. 40: Redes de energía eléctrica

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

- El consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación será de 250 KVA por Ha. bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
- La red de alta tensión (A.T.) será aérea, con conductores aislados, y/o subterránea con conductores P.R.C.
- La red de baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterráneos, con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

Art. 41: Alumbrado público.

41.1:

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 9 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión, según las necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido, mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI009.

41.2:

Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de la Iluminación, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Luminación media: 1 cd/m²
 - L.min.
 - L.med. = 0,4
- Uniformidades:
 - L.min.
 - L.media. = 0,5
- Deslumbramiento:
 - Molesto: 4
 - Perturbador: 20

Art. 42: Simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

Podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados en las condiciones que establece el Art. 42.2 del Reglamento de Gestión con los requisitos señalados y los efectos expresados por el Art. 41 de dicho Reglamento.

Art. 43: Obras básicas de dotaciones y servicios públicos.

Los terrenos de cesión para dotaciones y servicios se entregarán debidamente urbanizados.

Las zonas libres de parque y jardines estarán ajardinadas con especies autóctonas y especies ornamentales compatibles con el suelo, temperatura y grado de humedad ambiental.

Art. 44: Conservación y mantenimiento de la urbanización.

Se obliga a los propietarios de los terrenos a solucionar el cuidado y riego de las zonas ajardinadas hasta dos años después de realizada la Recepción Provisional de las Obras de Urbanización, debiéndose integrarse para ello en una Entidad de Conservación a menos de que adquiera este compromiso la Entidad de Conservación de la Junta de Compensación o los servicios correspondientes del Ayuntamiento.

CAPITULO 3. NORMAS DE LA EDIFICACION.

3.1 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS:

Art. 45: Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Art. 46: Accesos a parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 mts.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Art. 47: Niveles de edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +/- 15 por ciento, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20 por ciento.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros, contados a partir del lindero frontal de la vía pública, en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

Art. 48: Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Art. 49: Aparcamientos en la vía pública.

Se proyectan aparcamientos en línea o batería. A efectos del cómputo de reserva de aparcamiento no se considerará más que el 50% del número total de plazas exigibles, de acuerdo con el art. 7, d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Art. 50: Aparcamiento en el interior de las parcelas.

En las parcelas se cuenta, a efectos de aparcamiento, con la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

Además, el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que se puede resolver la dotación de aparcamiento que indica el Reglamento de Planeamiento en el interior de la parcela.

3.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**Art. 51: Normativa general.**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la actuación, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de su edificio. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será la que marque la correspondiente ordenanza particular y nunca menor a 4 metros.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales viveros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

No se permiten semisótanos y sótanos salvo que se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades del sistema productivo. En ningún caso se podrán destinar a locales comerciales. Se tolerará el destino de sótanos y semisótanos para aparcamientos de vehículos, considerándose a tales efectos que la superficie ocupada computará el 50% de edificabilidad.

Sólo se permitirán sótanos cuando se justifiquen debidamente, para necesidades del sistema productivo.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable. No computarán, sin embargo las superficies ocupadas por instalaciones de la obra civil del propio edificio, tales como cuartos de máquinas, etc.

3.3. CONDICIONES DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE:

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de la superficie resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Art. 52: Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

- a. La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b. Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Art. 53: Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a. Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- b. Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que supongan rebasar la superficie total edificables.
- c. Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d. Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

3.4 CONDICIONES DE USO:

Art. 54: Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 26 y 27 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente nocivas, insalubres o peligrosas en grado alto según el Decreto de 26 de Marzo de 1.990 del Consell de la Generalitat Valenciana.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Aquellas industrias no incluidas en los Arts. 26 y 27 del Decreto de 26 de marzo de 1.990 de la Generalitat de la Comunidad Valenciana obtendrían derecho a trámite el correspondiente expediente de Actividad, condicionando su concesión definitiva a la Calificación Definitiva a obtener por parte de la Comisión establecida al respecto.

Art. 55: Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial, con parcela igual o mayor de 2.500 m²., para vigilante relacionado con la industria o equipamiento comunitario, en las siguientes condiciones:

- a. La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales.)
- b. En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en la zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente a la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos, y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c. La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- d. La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 90 m², ni superior a 150 m², no pudiendo alojarse la misma en semisótano.

Art. 56: Usos obligados.

Serán los especificados en el plano de zonificación de este Plan y en las presentes Ordenanzas.

CAPITULO 4. ORDENANZA AMBIENTAL, DE SEGURIDAD Y ESTETICA**4.1 CONDICIONES HIGIÉNICAS:****Art.57: Emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-11-72) de Protección del Ambiente Atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Art. 58: Aguas residuales.

Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento, cualquier agua residual que contenga:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los afluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° 40° en el punto de descarga.
2. Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.
Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
3. Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sean por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
4. Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
5. Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
6. Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
7. Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.
8. Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor de índice de Ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9. Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

10. Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables 15 mg/l
- T (°C) 40
- pH 5,5-11
- Grasas 100 mg/l
- Cianuros libres 2 mg/l
- Cianuros (en CN-) 10 mg/l
- Dióxido de azufre (SO₂) 20 mg/l
- Fenoles totales (C₆H₅OH) 5 mg/l
- Formaldehído (HcHo) 15 mg/l
- Amoníaco 1,5 mg/l
- Sulfuros (en S=) 10 mg/l
- Sulfuros libres 0,5 mg/l
- Aluminio (Al) 30 mg/l
- Arsénico (As) 2 mg/l
- Bario (Ba) 20 mg/l
- Boro (B) 4 mg/l

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Cadmio (Cd) 1 mg/l
- Cobre (Cu) 5 mg/l
- Cromo Hexavalente 1 mg/l
- Cromo total 5 mg/l
- Zinc (Zn) 5 mg/l
- Estaño (Sn) 4 mg/l
- Hierro (Fe) 2 mg/l
- Manganeso 4 mg/l
- Mercurio (Hg) 0,2 mg/l
- Níquel (Ni) 10 mg/l
- Plomo (Pb) 2 mg/l
- Selenio (Se) 2 mg/l

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en los casos declarados de emergencia o peligro.

11. Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.
12. Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

Art. 59: Contenedores.

Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- Contenedores de residuos industriales inertes.
- Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

Art. 60: Criterios de calidad de aire.

En todo momento, e independientemente de la ordenanza o normativa vigente, los niveles máximos de inmisión que se tolerarán son los que corresponden a la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Art. 61: Instalaciones.

- Pararrayos: En las chimeneas o conductos cuya altura sea superior a 10 m. a la de los edificios próximos en un radio de 50 m., el propietario deberá disponer la instalación del correspondiente pararrayos.
- Materiales de conductos de evacuación: Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.
- Diseño de conductos de evacuación: Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en la presente ordenanza.
- Revisión instalaciones industriales: Será obligatoria la revisión anual como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.
- Pretratamiento de descargas: En todos los casos que sea necesario y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de postcombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.
- Muestras: Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras, situado en lugar accesible y en las condiciones que establece el Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Art. 62: Actividades al aire libre.

Las actividades al aire libre que por su naturaleza no pueden canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que a una distancia de 2,5 m. en horizontal del límite físico del espacio en que se efectúe dicha actividad, el nivel de inmisión no supere los límites admitidos, establecidos en la Ley.

Art. 63: Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 70-75 decibelios, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquélla.

Art. 64: Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Ley 3/1989 de la Generalitat Valenciana sobre Actividades Calificadas y Nomenclator de 26 de Marzo de 1.990 (Decreto 54/1.990 del Consell de la Generalitat Valenciana).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

4.2. CONDICIONES DE SEGURIDAD:

Art. 65: Instalaciones de protección contra el fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI 91, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación en elementos como: locales de especial riesgo, conductos de instalaciones y elementos resistentes.

Se justificará la correcta compartimentación de sectores de incendio, vías de evacuación, e instalaciones para la extinción del fuego.

Asimismo se marcarán las distancias de seguridad a la radiación y los accesos de vehículos de extinción.

Serán de obligatorio uso, como mínimos los siguientes elementos de protección:

ddd) Extintores manuales:

Son aparatos de manejo manual que contienen en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después del uso. Es preceptivo la revisión anual de la presión y el contenido.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 metros cuadrados o fracción.

Además de colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósito de combustible, centros de transformación, etc.

Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

eee) Equipos de manguera. Bocas de Incendio Equipadas (BIE)

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 45mm o 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en parámetros verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3.5 kg/cm² (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m D. y 1,6 l/seg. para las de 25 m/m de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalarán un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de recorrido principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 metros de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de equipos, para naves inferiores a 600 metros cuadrados, en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

En las parcelas comprendidas entre 300 y 1.500 m². se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

fff) Hidrantes

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Es obligatoria la instalación de hidrantes en cada parcela; uno por cada 1.000 m³ edificados o fracción. La distancia entre dos hidrantes consecutivos no puede ser mayor a 60 m.

4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS:

Art. 66: Generalidades.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Tanto las parcelas medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus parámetros, de fachada, tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

- Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Art. 67: Tendidos eléctricos y telefónicos.

- Tendidos aéreos: Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria del polígono, debiendo ser enterrada su instalación.

- Instalaciones interiores de parcela: Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

Art. 68: Rótulos - Señalizaciones.

- Señalización general: Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

- Accesos: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.
- Localización: Compuesta por los rótulos de identificación de cada calle, situados en los cruces y la numeración de cada parcela, situada en el acceso a la misma.
- Rótulos de señalización de empresas: En los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo. Estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y fachada; obligatoriamente al menos en alguno de los dos sitios; salvo en el caso del minipolígono y la industria aislada en que es obligatoria su situación en el acceso a la parcela. En el cartel de entrada al minipolígono deberán figurar la relación de todas las empresas que en él se radiquen.

Art. 69: Cerramiento de las parcelas.

- Cerramiento a linderos exteriores: Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite, cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento, siempre que no supere los 1,75 m. de altura total, con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.
- Cerramientos a linderos laterales y traseros: Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no superen los 2,00 m. de altura total.

Art. 70: Ajardinamiento de parcelas

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

CAPITULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA LUCRATIVA**Art. 71: Tipos de ordenanza**

- I.1 Vivero Industrial.
- I.2 Industria Adosada.
- I.3 Industria Pareada
- I.4 Industria Aislada Media (a)
- I.5 Industria Aislada Media (b)
- I.6 Industria Aislada Grande

Art. 72: Minipolígono-Vivero Industrial. (Ordenanza I.1).

1.- Condiciones de Parcelación:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Parcela Mínima: 300 m2
- Frente mínimo: 10 m.

2.- Edificación de las Parcelas:

- Ocupación máxima: La determinada por los retranqueos.
- Edificabilidad: 1 m2/m2
- Retranqueos:
 - A Alineación Exterior: 3,5 m.
- Alturas Máxima y Mínima Permitida:
 - Altura Máxima: 9 m. en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
 - Número de Plantas: El Máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
 - Altura mínima: 4,50 m. mínimo de altura libre de obstáculos para uso industrial. 3,50 m. mínimo de altura libre para plantas del bloque administrativo y servicios.

3.- Composición de las Parcelas:

- Espacios para Operaciones de Carga-descarga: Se reservará un espacio en el frente de la fachada de al menos 5 m. de ancho para paso y estancia de camiones.
- Ajardinamiento de Parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo, de acuerdo con el siguiente standard: 1 árbol 150 m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A Alineación Exterior**Permitido**

Ajardinamiento
Aparcamientos
Carga-descarga
Paso de vehículos

No permitido

Almacenamiento
Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares
Depósito de residuos no controlados.
Obstaculización del paso de vehículo.

A Linderos Trasero**Permitido**

Ajardinamiento
Aparcamiento
Carga-descarga
Paso de vehículos
Instalaciones auxiliares

No permitido

Depósito residuos no controlados
Obstaculización del paso de vehículos
Construcciones auxiliares

Art. 73: Industria adosada (I.2)

1.- Condiciones de Parcelación:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Parcela Mínima: 297 m2.
- Frente Mínimo: 10 m.
- Forma de parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m. de diámetro.

2.- Edificación de las Parcelas:

- Ocupación máxima: La determinada por los retranqueos.
- Edificabilidad: 0,85 m2/m2
- Retranqueos:
 - A Alineación exterior: 3'50 m.
 - A Linderos Laterales: Se adosarán obligatoriamente.
- Alturas máxima y mínima:
 - Máxima: 9 m. en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
 - Número de Plantas: El Máximo permitido será de dos plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
 - Altura Mínima: 4,50 m. mínimo de altura libre de obstáculos para uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas del bloque administrativo y servicios.

3.- Composición de las Parcelas.

- Espacios para Operaciones de Carga-descarga: Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m. de ancho para paso y estancia de camiones.
- Ajardinamiento de Parcela: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo, de acuerdo con el siguiente standard: 1 árbol 150 m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A Alineación Exterior

Permitido	No Permitido
Ajardinamiento	Almacenamiento
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
Paso de Vehículos	Depósito de residuos no controlados.
	Obstaculización del paso de vehículo.

A Linderos Laterales (en los casos que sea de aplicación)

Permitido	No Permitido
Ajardinamiento	Depósito de residuos no controlados
Aparcamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Carga-Descarga	Construcciones auxiliares
Paso de Vehículos	Almacenamiento

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Instalaciones auxiliares

A Lindero Trasero

Permitido	No Permitido
Ajardinamiento	Construcciones auxiliares
Aparcamientos	Depósito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Obstaculización del paso de vehículos
Paso de vehículos	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

Art.74: Industria adosada (I.3)

1.- Condiciones de Parcelación:

- Parcela Mínima: 600 m2.
- Frente Mínimo: 12 m.
- Forma de Parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 15 m. de diámetro.

2.- Edificación de Parcelas:

- Ocupación Máxima: La determinada por los retranqueos.
- Edificabilidad: 0,80 m2/m2
- Retranqueos:
 - A Alineación Exterior C/ nº 8: Mínimo de 5 m.
 - A Alineación Exterior C/ nº 1: Mínimo de 3,5 m.
 - A Lindero Trasero: No se fija.
- Alturas Máxima y Mínima permitida:
 - Altura Máxima: 9 m. en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
 - Número de Plantas: El máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una planta.
 - Altura Mínima: 4,50 m. de altura mínima libre de obstáculos para uso industrial. 3,5 m. de altura libre para bloque administrativo y servicios.

3.- Composición de las Parcelas:

- Plazas de Aparcamiento: Deberá garantizar la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela, para el 50% de las plazas definidas en el estándar. Las plazas restantes hasta completar el estándar, deberán situarse en las proximidades, en aparcamientos exteriores.

ESTANDAR: Mínimo 1 plaza/100 m2. construidos.

- Espacios para operaciones de Carga-descarga: Se resolverán íntegramente en el interior de las parcelas. Se recomienda dejar entre las dos industrias adosadas un paso expedido de forma que se pueda organizar las circulaciones de forma conjunta más racionalmente.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Ajardinamiento de Parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

- Usos Permitidos en los espacios de retranqueo:

A Alineación Exterior**Permitido**

Ajardinamiento
Aparcamientos
Carga-Descarga
Paso de vehículos

No Permitido

Almacenamiento
Instalaciones auxiliares
Depósito de residuos no controlados
Obstaculización del paso de vehículos
Construcciones auxiliares

A Lindero Lateral**Permitido**

Ajardinamiento
Aparcamientos
Carga-descarga
Paso de vehículos
Instalaciones auxiliares

No Permitido

Obstaculizar el paso de vehículos
Construcciones auxiliares
Depósitos de residuos no controlados
Almacenamiento

A Lindero Trasero**Permitido**

Aparcamiento
Carga-descarga
Almacenamiento
Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares
contando en edificabilidad
Ajardinamiento

No Permitido

Obstaculizar el paso de vehículos
Depósito de residuos no controlados

Art. 75: Industria aislada media (I.4 y I.5)

Grados: Esta Ordenanza se subdivide en dos grados:

- Grado Primero (a): que corresponde a la industria aislada avanzada con un fuerte componente interno de terciarización.
- Grado Segundo (b): Que corresponde a la industria aislada-tipo.

1.- Condiciones de Parcelación:

- Parcela Mínima: 2.500 m2.
- Frente Mínimo: 25 m.
- Forma de Parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 25 m. de diámetro.

2.- Edificación de las Parcelas:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Ocupación Máxima:
 - En Grado Primero: La determinada por los retranqueos.
 - En Grado Segundo: La determinada por los retranqueos.
- Edificabilidad:
 - En Grado Primero: 0,90 m²/m²
 - En Grado Segundo: 0,75 m²/m²
- Máximo de Bloque Administrativo y de Servicios:
 - En Grado Primero: 50% de la edificabilidad total.
 - En Grado Segundo: 25% de la edificabilidad total.
- Retranqueos:
 - A Alineación exterior:
 - En el Grado A (Ordenanza 1.4.), la distancia establecida de 50 m. desde la arista exterior del carril más próximo de la Autovía.
 - En el Grado B (Ordenanza 1.5.), mínimo de 5 m.
 - A linderos laterales y traseros: (Ordenanza 1.5) mínimo de 5 m.
- Altura Máxima y Mínima Permitida:
 - Altura Máxima: 9 m. salvo instalaciones. Excepcionalmente cuando las necesidades del proceso industrial lo justifiquen, podrá tener mayor altura.
 - Número de Plantas: Máximo de dos plantas.
 - Altura Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos para uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas de bloque administrativo y de servicios.
- Separación entre Edificios: Una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m.

3.- Composición de Parcelas:

- Plazas de Aparcamiento: Deberá garantizar la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela, para el 50% de las plazas definidas en el estándar. Las plazas restantes hasta completar el estándar, deberán situarse en las proximidades, en aparcamientos exteriores. Los estándares mínimos serán:
 - En Grado Primero: 1 plaza/ 70 m² construidos.
 - En Grado Segundo: 1 plaza/100 m² construidos.
- Espacios para Operaciones Carga-Descarga: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:
ESTANDAR: Para una superficie construida de hasta 2.000 m², la zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado. Se añadirá una unidad más de aparcamiento por cada 2.000 m². o fracción de superficie construida.
- Ajardinamiento de Parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:
 - En Grado Primero: 1 árbol/75 m² de parcela no ocupada por edificación.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- En Grado Segundo: 1 árbol/100 m2 de parcela no ocupada por edificación.
- Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo:

A Alineación Exterior

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamientos	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados.

A Linderos Laterales y Trasero

Permitido	No Permitido
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos no controlados
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares	
Construcciones auxiliares contabilizando edificabilidad.	
Almacenamiento.	

4.- Composición de la Edificación:

- Bloques Administrativos y Servicios:
 - Fondo Máximo: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.
 - Patios: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.
 - Se admite en el Grado b) Industria (I.5) la posibilidad de construir, sobre la parcela mínima, Industria Pareada. Permitiéndose la división de la misma en dos de parcela mínima 1.250 m2.
- En este supuesto regirán las condiciones de edificación y composición de parcela de este art. 75 y no del 74.

Art. 76: Industria aislada grande (I.6)

1.- Condiciones de Parcelación:

- Parcela Mínima: 3.500 m2
- Frente Mínimo: 40 m
- Forma de Parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 43 m. de diámetro.

2.- Edificación de las Parcelas:

- Ocupación máxima: La determinada por los retranqueos.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Edificabilidad Máxima: 0,70 m²/m²
 - Máximo de Bloque Administrativo y Servicios: 25% de la edificabilidad total.
 - Retranqueos:
 - A Alineación Exterior: Mínimo 8 m.
 - A Linderos Laterales y Traseros: Mínimo 5 m.
 - Altura Máxima y Mínima Permitida:
 - Altura Máxima: 12 m. salvo instalaciones. Excepcionalmente cuando las necesidades del proceso industrial lo justifiquen, podrá tener mayor altura.
 - Número de Plantas: Máximo de tres plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una planta.
 - Altura Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos para uso industrial.
3,50 m. de altura libre para plantas de bloque administrativo y de servicios.
 - Separación entre Edificios: Una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.
- 3.- Composición de las Parcelas:
- Plazas de Aparcamiento: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar mínimo:
ESTANDAR: 1 plaza/100 m² construidos.
 - Espacios para Operaciones de Carga-Descarga: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:
ESTANDAR: La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000 m² o fracción de superficie construida.
 - Ajardinamiento de Parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/80 m² de parcela no ocupada por la edificación.
 - Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo:

A Alineación Exterior

Permitido	No permitido
Carga-Descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Depósito de residuos no controlados
Aparcamientos	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares	

A Linderos Laterales y Trasero

Permitido	No permitido
Carga-Descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos no controlados
Aparcamiento	
Paso de vehículos	

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares,
contabilizando edificabilidad.
Almacenamiento

4.- Composición de la Edificación

- Bloques Administrativos y Servicios:

- Fondo máximo: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.
- Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Art. 77: Anulado.

Art. 78: Anulado.

CAPITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS COMUNES

Art. 79: Tipos de ordenanza

- Equipamiento Administrativo-Institucional. Parcelas en las que se desarrollan las dotaciones Administrativo-Institucionales establecidas en la legislación vigente.
- Parques y Jardines - Zona Verde. Parcelas en las que se desarrollan las dotaciones de espacios verdes establecidos por la legislación vigente, conforme al diseño previsto en el planeamiento.
- Sistemas de Comunicaciones. Viario: Reserva viaria y zona de afección de infraestructuras de carreteras y ferrocarril.

Art. 80: Anulado.

Art. 81: Anulado.

Art. 82: Equipamiento Administrativo-Institucional

1.- Condiciones de la parcelación:

- La parcela corresponderá a los destinados a tal fin en el desarrollo de planeamiento.
No se permitirán segregaciones.

2.- Edificación de la parcela:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Ocupación máxima: 50 %
- Edificabilidad: 1 m²/m²
- Alturas Máxima y Mínima permitida:
 - Altura Máxima: 9 m. de alto de cornisa.
 - Número de Plantas: una planta
 - Altura Mínima: 3,5 m. de altura libre de planta.
- Usos: No se admite tolerancia de usos.

Art. 83 - Parques y jardines (J)

1.- Condiciones de Parcelación:

- La parcela o parcelas corresponderán a las destinadas a tal fin en el desarrollo del planeamiento. No se permitirán segregaciones.

2.- Edificación de las Parcelas:

- Ocupación Máxima: 2%
- Edificabilidad: 0,02 m²/m².
- Altura Máxima y Mínima Permitida:
 - Altura Máxima: 5 m. de altura de cornisa
 - Número de Plantas: Una planta
 - Altura Mínima: 3,00 m. de altura libre de planta
- Usos: Se admite la tolerancia establecida en el art. 171 de las Normas Subsidiarias.
- NOTA: Artículo 171 de las NNSS. (Aprobadas definitivamente CTU 01/06/1987)

"Art 171. NNSS. Parques y Jardines.

Estarán dedicados exclusivamente para jardines y áreas de recreo y juego de niños, excluyéndose todo tipo de edificaciones, salvo aquellas edificaciones o instalaciones necesarias para su mantenimiento o pequeños servicios de los usuarios de éstas que no ocupen más del cinco por ciento de la superficie".

Art. 84 - Sistema viario.

Viario, reserva viaria y zonas de afección de infraestructuras de carreteras.

1.- Condiciones:

- Se caracteriza por no ser edificables, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.
- No se admite ningún volumen ni edificabilidad.
- Usos:
 - Tránsito rodado
 - Aparcamiento en las bandas establecidas al efecto.
 - Tránsito exclusivo peatonal en aceras
 - Tolerancia de infraestructuras definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización: transformadores eléctricos, redes, etc.

Art. 85: Reserva Aparcamiento Minusválidos.

De las plazas de aparcamiento definir, en cumplimiento de los estándares de las ordenanzas, se proyectarán un total equivalente al 2% como reserva de aparcamiento para minusválidos. Las dimensiones de las mismas serán de 3,30 m. de ancha por 5,00 m. de larga y estarán debidamente señalizadas.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

**ANEXO 2: HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA SECTORIAL
DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO
INDUSTRIAL. SECTOR 2 “LA SOLANA”. (CTU 02/02/2006)**

Por acuerdo de 2 de febrero de 2006, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, fue aprobada definitivamente la homologación modificativa sectorial del suelo apto para urbanizar de uso industrial, de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Buñol, incluyendo el Sector 2 y Sector 3.

Los datos más relevantes del expediente de Homologación relativos al Sector 2, son los siguientes:

**HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA SECTORIAL DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
SECTOR 2 “LA SOLANA” (CTU 02/02/2006)**

Clasificación	Urbanizable
Calificación	Industrial
Superficie	433.617 m ²
Superficie Computable	433.617 m ²
Edificabilidad Bruta	0,55 m ² /m ² (238.489,35 m ² t)

ANEXO 3: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 3 “LA SOLANA” NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO: FORMULACION, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO INDUSTRIAL SECTOR 3 “LA SOLANA”

Art. 1.1 Ámbito de planeamiento de desarrollo.

El presente Plan Parcial se formula para el desarrollo de un polígono industrial en el Término Municipal de Buñol y en el ámbito físico concreto que señala la delimitación en planos.

Art. 1.2 Objeto del Plan Parcial

El objeto del Plan Parcial Industrial “La Solana”, es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del mismo para su desarrollo en régimen de Actuación Integrada. La finalidad del Plan Parcial es la de promover la implantación de instalaciones industriales agroalimentarias para el consumo humano e instalaciones auxiliares al servicio de las mismas, que ayuden a reactivar la economía en el ámbito municipal y comarcal.

Art.1.3 Documentación del Plan Parcial

Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

A) Parte sin eficacia normativa:

- A.1) Memoria Informativa
- A.2) Planos Información
- A.3) Memoria justificativa.

B) Parte con eficacia Normativa:

- B.1) Las presentes Ordenanzas.
- B.2) Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos
- B.3) Planos de Ordenación

IFN) Planos de Información:

- INF.1. Situación del Sector 3 en relación con el municipio 1/10.000
- INF.2. Situación del Sector 3 en relación con la Ordenación del Territorio 1/10.000
- INF.3. Estructura de la propiedad, Plano Catastral 1/2.000

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

INF.4. Topografía del Terreno	1/2.000
INF.5. Usos, Aprovechamientos, Vegetación y Edificaciones existentes	1/2.000
INF.6. Infraestructuras, Redes generales de servicio y Bienes demaniales	1/2.000
INF.7. Ordenación Estructural del Sector y su entorno	1/2.000
INF.8. Afecciones	1/2.000

ORD) Planos de Ordenación:

ORD.1. Delimitación del Sector de destinos Urbanísticos	1/2.000
ORD.2. Calificación y Asignación de Destinos Urbanísticos	1/2.000
ORD.3. Reservas de Suelo Dotacional Público. Red viaria.....	1/2.000
ORD.4. Alineaciones y rasantes	1/2.000
ORD.5. Unidad de Ejecución y Condiciones de Integración.....	1/2.000
ORD.6. Afecciones	1/2.000

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento u otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan parcial reflejados en la memoria justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

NOTA: Las referencias a las NNSS contenidas en el presente Anexo deben entenderse referidas al PGOU.

Art.1.4 Vigencia del Plan

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 108 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en adelante (LUV), sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

Art. 1.5 Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del Plan.

Tal y como establece el artículo 107.1 de la LUV, "Los Planes entran en vigor, y son inmediatamente ejecutivos a todo los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas y restantes documentos con eficacia normativa.

De dicha publicación será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente.

Art. 1.6 Modificaciones y desarrollo del Plan

Se entiende por modificación del Plan Parcial la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.

La modificación del plan parcial se atenderá a lo dispuesto en el Art. 94 de la LUV y 223 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

No constituirá modificación del Plan Parcial la precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.

A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el Art. 79 de la LUV y en las condiciones que determina el artículo siguiente.

El desarrollo del Plan Parcial se prevé en una única fase de ejecución, tal y como se señala en los documentos del Plan.

Art. 1.7 Condiciones de los Estudios de Detalle

El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será cada una de las manzanas destinadas a uso industrial.

Los Estudios de Detalle:

- Podrán reajustar las alineaciones y rasantes, en los viales previstos por este Plan.
- Podrán crear viales transversales con el objeto de una mejor accesibilidad al interior de las mismas. En todo caso se sujetarán a las siguientes condiciones:
 - Deberán ser perpendiculares al vial al que conecten.
 - Deberán tener un ancho mínimo de 18 m.
 - Si no tienen continuidad deberán concluir en una rotonda de diámetro exterior mínimo de 30 m.
- Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán: la parcela y la fachada mínimas, la ocupación máxima y los retiros.

El aprovechamiento, o edificabilidad neta máxima, no podrá ser incrementado en el ámbito del Estudio, ni se podrán transferir edificabilidades entre manzanas.

Art. 1.8 Precisión de límites.

Las delimitaciones de Estudios de Detalle, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).
- c) No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.

Art. 1.9 Precisión de parámetros

Se admite una tolerancia del cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Art. 1.10 Publicidad

Los documentos de planeamiento vigentes serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.

El Ayuntamiento informará por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La información urbanística facilitada tendrá una naturaleza meramente informativa sin carácter vinculante.

No obstante lo regulado en el apartado anterior, si así se solicita, el Ayuntamiento habrá de expedir en el plazo máximo de un mes la cédula de garantía urbanística prevista en Art. 200 de la Ley Urbanística Valenciana, con el contenido y efectos señalados en dicho artículo.

TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANÍSTICA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Art. 2.1 Calificación de suelo

Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en los planos correspondientes. En estos planos aparecen definidos:

- El límite del sector de planeamiento.
- El ámbito de conexiones exteriores.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- Los terrenos dotacionales de dominio y uso público destinados a zonas verdes y equipamientos.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de manzana.
- Los suelos aptos para edificabilidad privada no dotacional en el presente Plan Parcial reciben la calificación urbanística Industrial

Para esta calificación específica, las condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas.

Las calificaciones de suelo contenidas en la presente actuación, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

Art. 2.2 Régimen de usos de las dotaciones públicas

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el siguiente:

Zonas Verdes:

Las zonas verdes que se implanten, como consecuencia del desarrollo del Planeamiento Parcial, estarán a lo dispuesto en el Art. 171 de las Normas Subsidiarias que se reproduce:

NOTA: Artículo 171 de las NNSS. (Aprobadas definitivamente CTU 01/06/1987)

"Art. 171 NNSS. Parques y Jardines

Estarán dedicados exclusivamente para jardines y áreas de recreo y juego de niños, excluyéndose todo tipo de edificaciones, salvo aquellas edificaciones o instalaciones necesarias para su mantenimiento o pequeños servicios de los usuarios de éstas que no ocupen más del 5% de la superficie".

Art. 2.3 Régimen de usos en suelos de dominio privado

Se establece como uso global o dominante el uso industrial y como uso compatible el de servicios.

Art. 2.4 Régimen de usos de la calificación Industrial

Corresponde al Suelo destinado a los establecimientos destinados a la obtención y venta de primeras materias de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de las primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituidas por elementos necesarios para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Usos compatibles con el industrial:

Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos, etc., considerados como servicios al sistema productivo, y terciario en general.
- Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico.
- Servicios de carretera.
- Producción artesanal y oficios artísticos
- Servicios de distribución, servicios al consumo y servicios públicos (equipamientos)
- El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación; Nº Máximo de viviendas por Industria: 2 por Industria con un mínimo de 1000 m2 edificados.
- El uso deportivo
- El uso servicios

Usos prohibidos con el industrial:

Se prohíben aquellas actividades industriales incluidas en los siguientes grupos y/o subgrupos del vigente Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana):

- 123 – Extracción y depuración de gas natural
- 130 – Refino de petróleo
- 140 – Extracción y transformación de minerales radiactivos
- 151.2 – Producción de energía termoeléctrica convencional
- 151.3 – Producción de energía electro nuclear
- 152 – Fabricación y distribución de gas
- 154 – Almacenamiento de G.L.P (excepto tanques aéreos o subterráneos al servicio de una parcela).
- 251 – Fabricación de productos químicos básicos (excepto productos farmacéuticos de base)
- 252 – Fabricación de productos químicos destinados principalmente a la agricultura
- 253.8 – Fabricación de explosivos
- 255.5 – Fabricación de artículos pirotécnicos, cerillas y fósforos.

Por otra parte, y por razones de incompatibilidad con el uso dominante, se incluyen los siguientes usos como incompatibles: extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio. En relación a este criterio, quedan explícitamente prohibidas las siguientes agrupaciones, grupos y /o subgrupos de la clasificación de actividades del Nomenclátor:

“División 0 : Ganadería y Caza”

- 2 – Producción ganadera
- 4 – Explotación cinegética
- 7 – Núcleos zoológicos
- 11 – Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coquerías
- 12 – Extracción de petróleo y gas natural
- 14 – Extracción y transformación de minerales radiactivos
- 21 – Extracción y preparación de minerales metálicos
- 23 – Extracción de minerales no metálicos ni energéticos: turberas
- 62 – Recuperación y/ o eliminación de productos y su almacenamiento

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta zona.

También se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial en todas sus categorías a excepción de la vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación.
- El almacenaje o utilización en el proceso industrial de residuos tóxicos.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Dotacionales: instalaciones destinadas a cementerio e infraestructuras.
- Los desguaces de automóviles, camiones y maquinaria en general. Quedan excluidas de la prohibición las actividades propias de los ecoparques.

Art. 2.5 Régimen de compatibilidad del uso industrial

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

Industrial: no podrá establecerse en edificio de uso mixto con otros usos, excepto los de almacén, oficinas al servicio de la industria o estaciones de servicio y talleres, admitiéndose aquellos usos terciarios de tipo hostelero, deportivo, dotacional o comercial al servicio de los propios trabajadores de la actividad industrial.

Art. 2.6 Régimen de usos de la calificación “Servicios”

Se consideran como usos servicios:

- Hostelero.
- Hotelero.
- Comercial y de oficinas.
- Actividades deportivas.
- Actividades Recreativas y de ocio.
- Aparcamientos.

Art. 2.7 Régimen de compatibilidad del uso Servicios

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- **Hotelero:** las actividades hoteleras se ubicarán en edificio de uso exclusivo o de uso mixto junto con usos comerciales, oficinas, de ocio, recreativos, hosteleros o deportivos. No se admitirán en la misma parcela que el uso industrial o de almacén.
- **Actividades deportivas, recreativas y de ocio:** se admiten en edificio de uso mixto junto con otros usos de servicios, pero no podrán ubicarse en edificio de uso mixto con usos industriales, salvo que sean al servicio propio de los trabajadores de la actividad industrial.
- **Actividades comercial, oficinas:** se admiten en edificio de uso mixto junto con otros usos de servicios o industriales.
- **Aparcamientos de uso público o privado:** podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja.
 - Bajos espacios libres privados.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos o uso mixto.

Art. 2.8 Régimen de usos de la calificación “Servicio Urbano - Transformador Línea Eléctrica y Estación de Bombeo”

- Dotaciones de uso privado

Se corresponde con las instalaciones de centro de transformación (SID-3 y SID-4) y la torre de la línea eléctrica 400kv (PID-4).

En el caso de SID-3 y SID-4 se admiten exclusivamente el uso de instalaciones de transformación para la alimentación eléctrica del sector. Las instalaciones a ubicar se integraran, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual. Las condiciones de volumen y forma de los edificios se regulan en el artículo 4.13.

- Dotaciones de dominio y uso publico

Se corresponde con las instalaciones de bombeo de aguas residuales (SID-1 y SID-2).

Se admite exclusivamente el uso de las instalaciones necesarias para el bombeo de las aguas residuales a la EDAR. Las instalaciones a ubicar se integraran, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios se regularan en el artículo 4.13.

Art. 2.9 Regulación del uso industrial

La regulación del uso industrial se atenderá a cuánta normativa resulte preceptiva. Así se tendrán en cuenta: los Códigos Técnicos de la Edificación, la Norma de Prevención de Incendios en Edificios Industriales, la Normativa relativa a Seguridad y Salud en el Trabajo, normativa relativa a Medio Ambiente, Normativa relativa a Calidad Ambiental, etc.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial en las condiciones que se exigen en el artículo 3.38 de estas Ordenanzas. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 trabajadores.

La altura libre de planta mínima en los locales industriales será de 3,5 metros.

Los motores y las máquinas, así como toda instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y técnicamente, a fin de que no se originen molestias.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Los almacenes que desarrollen su actividad al aire libre, es decir, directamente sobre la parcela, deberá preservar, mediante pantallas vegetales u otros elementos, las vistas que produzcan impacto negativo desde el exterior.

Art. 2.10 Regulación del uso servicios

Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 200 metros cuadrados de superficie útil, con anchura mínima útil de 1,20 metros.

Cuando el desnivel a salvar dentro de un establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 400 metros cuadrados. Podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

La altura libre de planta mínima será de 3 metros en todas ellas. La altura útil libre en plantas de sótano y semisótano será de 2,50 metros, como mínimo.

Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo separándose en este caso, para cada uno de los sexos.

Art. 2.11 Regulación del uso espacios libres de dominio y uso público.

Las calificadas como zonas verdes computables tendrán carácter normativo y determinante, salvo pertinente modificación del Plan.

La regulación de este uso se contiene en el Capítulo Tercero, Título Cuarto de las presentes Ordenanzas, relativo a Espacios libres de dominio y uso público, artículos 4.15 y siguientes.

Art. 2.12 Regulación del uso infraestructura viaria y aparcamientos.

Aún cuando el presente Plan Parcial define las características concretas de la red viaria y determina las alineaciones de las manzanas, el Proyecto que se redacte podrá modificar o definir más pormenorizadamente las características dimensionales de las rotondas, los carriles de circulación, los aparcamientos, etc., sin ser necesaria la modificación del Plan Parcial, siempre que se ajuste a los términos establecidos en el artículo 348.3 del ROGTU.

Los aparcamientos situados en calles podrán serlo en línea o cordón, en batería o en oblicuo, con las dimensiones que establezca el Proyecto de Urbanización, pero en cualquier caso las dimensiones mínimas serán 2,20 x 4,50 metros en aparcamiento en cordón y 2,40 x 4,50 metros en aparcamiento en batería.

La regulación de la reserva de aparcamiento en parcelas privadas se contiene en el artículo 4.7 de las presentes Ordenanzas. Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 x 5,00 metros para automóviles; Plaza Minusvalido 4,50 x 3,50; Industrial ligero 5,70x2,50; Industrial grande 12,00x3,50.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Los pasillos de circulación tendrán un ancho mínimo de 3,5 m. o 5 m., según sean para aparcamiento en cordón o en batería, respectivamente.

Se prohíbe la apertura de calles particulares, salvo en el caso de que vengan legitimadas por la aprobación de un Estudio de Detalle, según los criterios establecidos en el artículo 1.7 de estas Ordenanzas.

En este caso, calle particular, el ancho mínimo del vial será de 18 metros, sin necesidad de separarse la edificación de la misma.

No se permitirán los accesos directos desde las rotondas a las parcelas o viceversa, salvo que se disponga de medios de señalización que garanticen la visibilidad y seguridad vial en la zona.

Los centros de transformación podrán situarse en manzanas edificables o en zona de uso servicios urbanos. En el primer caso se permitirá su ubicación en el frente de fachada o de parcela, sin que le sean de aplicación los retiros establecidos a la edificación. En el segundo caso, la ubicación de transformadores en zona reserva viaria deberá estar acompañada de medidas de integración en las mismas.

TITULO TERCERO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA

SECCIÓN PRIMERA: LINDES Y SUPERFICIE

Art. 3.1. Definiciones y conceptos: lindes y medición de superficie

- 1. Linde de parcela** son las líneas perimétricas que delimitan la parcela.
- 2. Linde frontal de parcela** son el linde o lindes que delimitan respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.
- 3. La superficie de parcela** se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

Art. 3.2. Concepto y Aplicación

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Condiciones particulares de cada área.

Art.3.3. Alineaciones de la edificación

Son aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachada y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art.3.4. Alineación Exterior

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/ o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de ordenación.

Art.3.5. Alineación del volumen

Son aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o salientes.

Art.3.6. Rasante

Se distinguen:

- a) La **línea de rasante** que, establecida por este Plan o por el proyecto de urbanización que lo desarrolle, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
- b) **Cota de rasante**, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art.3.7. Distancia a lindes

Es la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**Art.3.8. Superficie ocupable**

1. Se entiende por *superficie ocupable de una parcela*, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. La superficie ocupada es la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados, edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.
2. Las construcciones subterráneas podrán ubicarse tan solo dentro de la *superficie ocupable*, salvo que se trate de construcciones auxiliares como piscinas, depósitos, etc. que se regulan más adelante.

Art.3.9. Coeficiente de ocupación

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

Art.3.10. Superficie libre de parcela

Es la superficie de la misma que no tiene ocupación sobre la rasante natural del terreno.

SECCIÓN CUARTA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA

Art.3.11. Superficie construida por planta

Se entiende por *superficie construida por planta* la comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Art.3.12. Superficie construida total

Se entiende por *superficie construida total* la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.3.13. Superficie útil

Se entiende por *superficie útil* de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Art.3.14. Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo.

Art.3.15.- Coeficiente de edificabilidad

Se entiende por *Coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como los espacios libres y viales públicos.

Se entiende por *Coeficiente de edificabilidad neta*: la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o un conjunto de ellas.

Ambos coeficientes se expresan en m^2/m^2 s.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**SECCIÓN PRIMERA: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS.****Art.3.16. Altura reguladora**

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva de la calles o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art.3.17. Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que dé frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.

En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.

Art.3.18.- Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluido los elementos técnicos de las instalaciones.

Art.3.19. Altura máxima.

Se entiende por *Altura máxima* la señalada en las Condiciones particulares de cada área como valor límite de la altura de la edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima.

Art.3.20. Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art.3.21. Entreplanta (Entrepiso o altillo)

Se entiende por *Entreplanta* aquella planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de una planta baja.

Art.3.22. Cota de planta de piso

Se entiende por *cota de planta de piso* la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

Art.3.23. Altura de planta

Se entiende por *altura de planta*, la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art.3.24.- Altura libre de planta.

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo –o, en su caso, del falso techo- de una planta.

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros, sin perjuicio de mayores restricciones en función de los usos.

Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima (de suelo a techo) será de 3,00 metros y de 2,50 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE.

Art.3.25. Planta Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

La superficie construida de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Art.3.26. Planta Semisótano

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

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

SECCIÓN TERCERA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.**Art.3.27. Construcciones por encima de la altura.**

1. Por encima de la altura reguladora, podrá admitirse con carácter general:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- Los paneles de captación de energía solar.
- Antenas y pararrayos.
- Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN**SECCIÓN PRIMERA: PRELIMINAR.****Art.3.28. Local.**

Se entiende por *local* el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.3.29. Pieza habitable.

Se considerará *pieza habitable* toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LOS HUECOS. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES.

Art.3.30. Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares del área en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Ordenanzas.

Art.3.31. Condiciones de las piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art.3.32. Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art.3.33. Patio de luces.

1. Se entiende por *patio de luces* el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.
3. Se define la altura del patio (H) como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art.3.34. Dimensiones mínimas de los patios de luces interiores.

La dimensión mínima de los patios de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea igual o mayor a $H/4$ y la superficie mínima igual a $H^2/15 \text{ m}^2$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

Art.3.35. Patio de ventilación.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/ o escaleras.

El patio de ventilación es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

Art. 3.36. Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a $0,15 H$ y la superficie mínima igual a . Se fija un $H^2/25 \text{ m}^2$ mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

Art.3.37. Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Art.3.38. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/20$ de la superficie útil de la planta del local.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a $1/20$ de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.
3. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometidas a posibles revisiones, antes de la apertura del local y en cualquier momento.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.

Art.3.39. Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen el Código Técnico de la Edificación DB-SI Seguridad en caso de incendio; Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre; Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, Real Decreto 2267/2004 de 3 de noviembre, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Art.3.40. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente y, en especial, la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Urbanísticas y de la Comunicación y Decretos que ladesarrollan.

Art.3.41. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.3.42. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación el Código Técnico de la Edificación DB-SU 8 "Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo" y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES AMBIENTALES.**Art.3.43. Condiciones Ambientales.**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.3.44. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art.3.45.- Evacuación de humos.

1. 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.
2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.
3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art.3.46. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (*Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias*), o normas equivalentes y aquellas otras que puedan imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Art.3.47. 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 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.

Art.3.48. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art.3.49. Transmisión de ruido.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A dB (A) según la Norma UNE 20464, u otra que la sustituya. En general se tendrá en cuenta lo estipulado en la Ley 7/2002 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, Normas de Prevención y Corrección Acústica, Decreto 266/2004 de 3 de diciembre y

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

en la ordenanza municipal reguladora que sobre ruidos y vibraciones tenga vigente el municipio.

2. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante es el industrial ninguna actividad o instalación transmitirá al ambiente exterior niveles sonoros de recepción superiores a 70 dB(A) por el día y 60 dB(A) por la noche.

3. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante es el Terciario o el Dotacional ninguna actividad o instalación transmitirá al ambiente exterior niveles sonoros de recepción superiores a 65 dB(A) por el día y 55 dB(A) por la noche.

4. Ninguna actividad o instalación transmitirá al interior de los locales próximos o colindantes, según el destino, sonoros superiores a:

Uso	Día	Noche
Residencial	40	30
Hostelería	45	45
Oficinas	40	40

NOTA: Los niveles sonoros indicados en el artículo 3.49 del presente Anexo se corresponden con los recogidos en las Tablas 1 y 2 del Anexo II de la Ley 7/2002, de Protección contra la Contaminación Acústica. En todo caso, regirán los valores que se establezcan en la citada Ley o en norma que la sustituya y en las normas de carácter sectorial de cada tipo de actividad.

Art.3.50. Vibraciones.

La instalación de máquinas o dispositivos que puedan originar vibraciones en el interior de los edificios es efectuará adoptando los elementos antivibratorios adecuados, cuya efectividad deberá justificarse en los correspondientes proyectos.

En relación con los niveles máximos de vibración se estará a lo dispuesto en la No se permitirá la instalación ni el funcionamiento de máquinas o dispositivos que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones superiores a los límites establecidos en la Ley 7/2002 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y en la ordenanza municipal reguladora que sobre ruidos y vibraciones tenga vigente el municipio

Art.3.51. Deslumbramiento.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES.

Art.3.52. Dotación de agua.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Art.3.53. Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general ó a sistema adecuado de generación propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Art.3.54. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Art.3.55. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art.3.56. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art.3.57. Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art.3.58. Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 3.59. Condiciones de las aguas residuales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantaran y depuraran en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal establecida en la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, aprobada definitivamente el 18 de agosto 2006 y publicada en el BOP de 31 de agosto de 2006.

NOTA: Los artículos 3.60 a 3.68 del presente Anexo, se corresponden con los artículos 3.66 a 3.74 de las Ordenanzas Regulatoras contenidas en el Plan Parcial del Sector 3 "La Solana".

Art. 3.60. Condiciones del abastecimiento de agua.

La calidad de las aguas para uso potable, deberá cumplir la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público de 1.990, y la Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento de Aguas Potables de la Conselleria de Medio Ambiente (Decreto 11/1992 de 6 de Julio), así como el Reglamento que a tal efecto tuviese aprobado el Ayuntamiento.

CAPITULO CUARTO: TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**SECCIÓN PRIMERA: TIPOS DE EDIFICACIÓN****Art. 3.61 Características generales de los tipos previstos**

En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

- Nave aislada o exenta. Constituye la edificación para uso industrial en la que existe total independencia respecto de las parcelas colindantes. Esto es, su ubicación en parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros, así como a vial.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Edificio de oficinas. Constituye la edificación para uso administrativo que puede ser independiente de la actividad industrial o anexa a ella. Se caracteriza por el tratamiento de fachadas (con múltiples huecos o muros cortina) y, en general por el desarrollo jerárquico de sus elementos funcionales.
- Edificaciones e Instalaciones diversas. Se incluyen en ésta tipología aquellas edificaciones o instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son equipamientos o dotaciones, instalaciones para el deporte, para los transportes, etc.

Art. 3.62. Regulación de las tipologías

1. Con carácter general, sólo podrán admitirse las tipologías previstas en las Ordenanzas de zona.
2. En el caso de uso servicios exclusivamente o de equipamiento dotacional el tipo de edificación será obligatoriamente el de nave o edificio aislado o exento.

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES SECUNDARIAS O AUXILIARES Y OTRAS OBRAS

Art. 3.63. Edificaciones secundarias y otras obras

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a: garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.
2. Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o de la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales.

En el caso de construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o lo hagan con menos altura del metro, como por ejemplo piscinas, la separación mínima a lindes laterales o traseros será de 2 metros.

3. Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.
4. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.
5. Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, transformadores, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integradas en el propio vallado o su entorno.

SECCIÓN TERCERA: CERRAMIENTOS Y VALLADOS

Art. 3.64. Cerramientos y vallados

1. Los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,5 metros y 1,20 metros, y calados hasta la altura máxima total de 2,30 metros. En caso de desnivel superior a 1 metro, el cerramiento se escalonará convenientemente.
2. La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que no queden enfoscados.
3. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería. Podrá utilizarse tela metálica "tipo arga".
4. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,5 metros, y que no tengan una altura superior a los 5 metros.

CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Art. 3.65. Parcelación

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes.

Art. 3.66. Regulación

Se ha establecido división parcelaria previa en las manzanas, por preverse la instalación de empresa o empresas de gran superficie.

No obstante, a fin de posibilitar cierta flexibilidad ante las necesidades de superficie de las futuras industrias y actividades, se establecen en las ordenanzas de cada zona parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de fachada, que serán de aplicación en los supuestos de parcelación.

Art. 3.67. Consideraciones adicionales

En aplicación del artículo anterior será necesario tener en cuenta las siguientes limitaciones:

Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser racionales y preferentemente paralelos a los anteriores.

Las nuevas parcelas resultantes deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que tuvieran que realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio a la

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

urbanización, se cuantificarán los costes y se repercutirán al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

Art. 3.68. Parcela mancomunada o en condominio.

Salvo que en las Ordenanzas de zona lo prohíban, podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la zona que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b) El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 18 m.
- c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
- d) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio Justificativo que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en el mantenimiento, y otros costes, etc.
Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras.
- e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parcela mancomunada.

TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.

CAPITULO PRIMERO: MANZANAS INDUSTRIALES

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO

Art.4.1. Ámbito

El área de *Manzanas Industriales* está constituida por el conjunto de manzanas INA-1 y INA-2 que expresamente se grafían con este título en el Plano de Calificación y asignación de usos ORD-2.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA.

Art. 4.2. Tipologías

1. La tipología de edificación para el uso industrial será la de Nave aislada o exenta, según se estipula en planos. Se admitirán otras tipologías y Naves, en las condiciones que estipula el artículo 3.61, y si se cumplen las condiciones y los parámetros que se determinan más adelante.

NOTA: La referencia al artículo 3.61 se corresponde con la numeración establecida en el presente Anexo (Artículo 3.67 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector 3 "La Solana").

2. Las tipologías de edificación para el uso Servicios serán en edificio aislado o anexo a industria, según lo regulado en el artículo 2.7.

3. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

Art. 4.3. Parcela Mínima

Se establece como parcela mínima la de 6.000 m² con una longitud mínima de fachada de 50 m.

Art.4.4. Parámetros de emplazamiento.

La edificación se retirará 10 metros, como mínimo, respecto de la alineación exterior correspondiente al acceso principal. Respecto de los lindes laterales, traseros y vial secundario el retiro será de 5 metros.

El coeficiente de ocupación de la parcela será el resultante de la aplicación de los retiros citados, con un máximo del 85 %.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de vertido o almacenamiento de residuos.

El espacio resultante del retiro al linde frontal podrá destinarse a viales de acceso a la parcela, sin vallado respecto al vial público. Los terrenos así tratados podrán integrarse formalmente en la red viaria como espacios de uso público, aunque mantendrán su titularidad como terrenos de dominio privado.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art.4.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 plantas, excepto para edificios de servicios en los que se podrán alcanzar las 4 plantas.

Las alturas reguladoras se establecen en función del número de plantas:

Nº de Plantas	Altura de Cornisa
3	17,00 m

En edificios de una o dos plantas, se podrá alcanzar una altura reguladora máxima de 17,00 m, permitiéndose entreplantas, sin limitación de superficie, que computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de específico para cada parcela resultante de la parcelación prevista en el Plano ORD-2, que se aplicará sobre la superficie total de cada parcela. En el supuesto de agrupación de parcelas con edificabilidad diferente, la resultante tendrá como edificabilidad la suma de la correspondiente a cada una de las que se agrupan.

NOTA: Los valores indicados en la tabla siguiente se corresponden con los recogidos en el plano ORD-2 del Plan Parcial del Sector 3 "La Solana"

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIF. (m ² t/m ² s)	EDIF. NETA (m ² t)
INA 1.1	120.185	0,670	80.524
INA 1.2	23.959	0,790	18.928
INA 1.3	20.267	0,680	13.782
INA 1.4	8.286	1,000	8.286
TOTAL INA 1	172.697		121.520
INA 2.1	60.859	1,000	60.859
INA 2.2	7.482	0,6137	4.592
TOTAL INA 2	68.341		65.451

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Se permiten cubiertas inclinadas o de directriz curva; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (17 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de aquella, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.28.

Se admitirán semisótanos, que no podrán situarse en las bandas de retiro a lindes laterales y frontales. Se permite la construcción de sótanos en número máximo de tres.

La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre red viaria pública.

Los garajes podrán construirse en planta baja, sótano, semisótano o en edificios de uso específico.

Las construcciones auxiliares a implantar en las parcelas privadas, como marquesinas, pérgolas, construcciones auxiliares, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y no podrán ocupar más de un 5% de la parcela.

Las construcciones desmontables no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela, no pudiendo ocupar más de un 10% de la parcela y no se podrán situar en las bandas de retiros frontales o laterales.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS.

Art.4.6. Condiciones constructivas y estéticas.

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/ o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Rótulos y otros elementos de publicidad exterior. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

SECCIÓN QUINTA: DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Art.4.7.- Dotación de aparcamientos.

La reserva de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que se destine la parcela, conforme a los siguientes estándares:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- **Para usos industriales:** se dispondrá como mínimo, una plaza de aparcamiento para turismo por cada 100m2 o fracción superior a 100 m2 de edificación. También dispondrá un mínimo de una plaza de aparcamiento para vehículo pesado por cada 5.000 m2 de edificación, garantizando el defecto de reserva de aparcamiento en espacio público.
- **Para usos comerciales o recreativos:** 1 plaza cada 25 m2 construidos.
- **Para usos hosteleros o similares:** 1 plaza cada 50 m2 construidos.
- **Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente citados (incluso hoteleros o similares):** 1 plaza cada 100 m2 construidos.

En la documentación del proyecto de edificación presentado al Ayuntamiento deberá constar dicha previsión, así como su diseño en planta con las dimensiones mínimas que indica el art. 2.12.

Esta reserva deberá habilitarse en el interior de la parcela industrial, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela siempre y cuando las condiciones de acceso y circulación permitan la adecuada maniobra de los vehículos.

SECCIÓN SEXTA: ZONAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Art.4.8.- Ámbito y Usos.

Las zonas de protección de las infraestructuras de la Autovía, Tren de Alta Velocidad y Línea Eléctrica de 400Kv, que afectan a las parcelas con calificación urbanística INA y que se delimitan en el plano de Ordenación ORD-6, se regularán por la legislación sectorial aplicable.

CAPITULO SEGUNDO: SERVICIO URBANO.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.

Art.4.9. Ámbito

El área de Servicio Urbano está constituida por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el Plano de Calificación y Asignación de Destinos Urbanísticos.

Art.4.10. Usos.

El uso global en esta área será el Servicio Urbano. Dentro de estos tipos genéricos de usos hay que distinguir las siguientes categorías:

- Centros de Transformación y de Suministro Energía Eléctrica
- Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Elementos control sistema de riego.
- Infraestructuras del suministro agua
- Infraestructuras del transporte.

Se prohíbe el uso Industrial. Se prohíbe asimismo el uso Residencial.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA.**Art.4.11. División parcelaria.**

El ámbito del área se grafía en el Plano de Calificación y Asignación de Destinos Urbanísticos.

Art.4.12. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, en el caso de no agotar la total superficie el espacio residual se tratara como viario peatonal o zona ajardinada.

El coeficiente de ocupación de la parcela vendrá definido como consecuencia de los retiros considerados en el párrafo anterior.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**Art.4.13. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima neta $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. El número máximo de plantas será de 2 (PB+1) y la máxima altura reguladora será de 7 m.
3. Se permitirán cubiertas inclinadas planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 10 metros como máximo, salvo lo dispuesto en el artículo 3.27.
4. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS.**Art.4.14. Condiciones constructivas y estéticas.**

1. Los edificios, locales o instalaciones destinados a dotaciones cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la Edificación, así como las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad.
2. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.
3. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

CAPITULO TERCERO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.

Art.4.15. Ámbito.

El área de *Espacios libres de dominio y uso público* está constituida por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el Plano de Calificación del Suelo.

Art.4.16. Usos.

1. El uso global o dominante en esta área es el de Espacios libres y zonas verdes. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.
2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Art.4.17 Condiciones específicas.

Las Rotondas o Glorietas viarias se tratarán como hitos visuales urbanos.

Salvo en las rotondas, se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre.

ANEXO 4: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 5 “EL RINCÓN” NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO: FORMULACION, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO INDUSTRIAL SECTOR 5 “EL RINCON”

Art. 1.1 Ámbito de planeamiento de desarrollo.

El presente Plan Parcial se formula para el desarrollo de un polígono industrial en el Término Municipal de Buñol y en el ámbito físico concreto que señala la delimitación en planos.

Art. 1.2 Objeto del Plan Parcial

El objeto del Plan Parcial Industrial “El Rincón”, es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del mismo para su desarrollo en régimen de Actuación Integrada. La finalidad del Plan Parcial es la de promover la implantación de instalaciones industriales agroalimentarias para el consumo humano e instalaciones auxiliares al servicio de las mismas, que ayuden a reactivar la economía en el ámbito municipal y comarcal.

Art.1.3 Documentación del Plan Parcial

Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

A) Parte sin eficacia normativa:

- A.1) Memoria Informativa
- A.2) Planos Información
- A.3) Memoria justificativa.

B) Memoria adicional Plan Parcial Mejora

C) Parte con eficacia Normativa:

- C.1) Las presentes Ordenanzas.
- C.2) Planos de Ordenación

IFN) Planos de Información:

INF.1. Situación en el Contexto de la Ordenación Urbanística.....	1/20.000
INF.2. Ordenación del Territorio	1/10.000
INF.3. Estructura de la propiedad, Plano Catastral	1/2.000
INF.4. Topografía del Terreno	1/2.000

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

INF.5. Usos, Aprovechamientos, Vegetación y Edificaciones existentes	1/2.000
INF.6. Infraestructuras, Redes generales de servicio y Bienes demaniales.....	1/2.000
INF.7. Afecciones	1/2.000
INF.8. Red Primaria Infraestructuras	1/2.000

ORD) Planos de Ordenación:

ORD.0. Delimitación Área de Reparto y Sector	1/5.000
ORD.1. Calificación y Asignación de Destinos Urbanísticos	1/2.000
ORD.2. Reservas de Suelo Dotacional Público. Red viaria.....	1/2.000
ORD.3. Alineaciones y rasantes	1/2.000
ORD.4. Unidad de Ejecución y Condiciones de Integración.....	1/2.000

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento u otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan parcial reflejados en la memoria justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

NOTA: Las referencias a las NNSS contenidas en el presente Anexo deben entenderse referidas al PGOU.

Art.1.4 Vigencia del Plan

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 58.2.de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante (LRAU), sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

Art. 1.5 Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del Plan.

Tal y como establece el artículo 59 de la citada Ley 6/1994, LRAU, "el Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación."

"El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada."

Art. 1.6 Modificaciones y desarrollo del Plan

Se entiende por modificación del Plan Parcial la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.

La modificación del plan parcial se atenderá a lo dispuesto en el Art. 55 Ley Reguladora y Art. 76 a 79, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

No constituirán modificación del Plan Parcial:

- a) La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.
- b) La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en el Art. 58 de la Ley Reguladora.

A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el Art. 26 de la LRAU y en las condiciones que determina el artículo siguiente.

El desarrollo del Plan Parcial se prevé en una única fase de ejecución, tal y como se señala en los documentos del Plan.

Art. 1.7 Condiciones de los Estudios de Detalle

En el ámbito mínimo de un Estudio de detalle será cada una de las manzanas destinadas a uso industrial.

Los Estudios de Detalle:

- Podrán reajustar las alineaciones y rasantes, en los viales previstos por este Plan.
- Podrán crear viales transversales con el objeto de una mejor accesibilidad al interior de las mismas. En todo caso se sujetarán a las siguientes condiciones:
 - Deberán ser perpendiculares al vial PRV-5.3
 - Deberán tener un ancho mínimo de 10 m.
 - Deberán tener continuidad hasta el vial perimetral.
- Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán: la parcela y la fachada mínima, la ocupación máxima y los retiros.

El aprovechamiento, o edificabilidad neta máxima, no podrá ser incrementado en el ámbito del Estudio, ni se podrán transferir edificabilidades entre manzanas.

Art. 1.8 Precisión de límites.

Las delimitaciones de Estudios de Detalle, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).
- c) No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.

Art. 1.9 Precisión de parámetros

Se admite una tolerancia del cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Art. 1.10 Publicidad

Los documentos de planeamiento vigentes serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.

El Ayuntamiento informará por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La información urbanística facilitada tendrá una naturaleza meramente informativa sin carácter vinculante.

No obstante lo regulado en el apartado anterior, si así se solicita, el Ayuntamiento habrá de expedir en el plazo máximo de un mes la cédula de garantía urbanística prevista en Art. 84 de la Ley Reguladora, con el contenido y efectos señalados en dicho artículo.

TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANÍSTICA CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Art. 2.1 Calificación de suelo

Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en los planos correspondientes. En estos planos aparecen definidos:

- El límite del sector de planeamiento.
- El ámbito de conexiones exteriores.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- Los terrenos dotacionales de dominio y uso público destinados a zonas verdes y equipamientos.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de manzana.
- Los suelos aptos para edificabilidad privada no dotacional en el presente Plan Parcial reciben las calificaciones urbanísticas:
 - Industrial y Servicios

Para estas calificaciones específicas, las condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas.

Las calificaciones de suelo contenidas en la presente actuación, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

1	Red viaria de tránsito o aparcamiento	49.925 m ² s
2	Zonas verdes computables	47.068 m ² s
3	Resto Red Viaria	18.673 m ² s
4	Protección Ferrocarril	10.382 m ² s
5	Equipamiento Infraestructuras	13.394 m ² s
Total suelos de dominio y uso público		159.563 m²s (40,62%)

Artículo 319 SUELOS DE DOMINIO PRIVADO

6	Industrial y Servicios	233.229 m ² s
Total suelos de dominio privado		233.229 m²s (59,38%)

**Artículo 320 SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR
DE PLANEAMIENTO**

		392.792 m²s
7	Ámbito de conexiones exteriores	9.582 m ² s

**Artículo 321 TOTAL SUPERFICIE ORDENADA
POR EL PLAN PARCIAL****402.374 m²s****Art. 2.2 Régimen de usos de las dotaciones públicas**

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el siguiente:

Equipamientos:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Los equipamientos que se implanten, como consecuencia del desarrollo del Planeamiento Parcial, adoptarán como valores máximos, en cuanto a la intensidad de la edificación y posición de la misma en la parcela, los parámetros establecidos en el Art. 173.2 de las Normas Subsidiarias.

NOTA: Artículo 173.2 de las NNSS. (Aprobadas definitivamente CTU 01/06/1987)

“Art 173.2. NNSS.

2º Que ocupen la totalidad de una manzana.

El Ayuntamiento podrá admitir soluciones urbanísticas libres sobre ésta, siempre que:

- La altura máxima de la edificación no supere en ningún punto los 12 metros.*
- El volumen máximo edificable de la manzana no superara 3 metros cúbicos/metros cuadrado.*
- La separación mínima a los lindes y línea de fachada será de 3 metros.*
- Deberá preverse como reserva de aparcamiento las establecidas en las ordenanzas particulares de la actividad a establecer correspondiente a organismos oficiales.”*

Zonas Verdes:

Las zonas verdes que se implanten, como consecuencia del desarrollo del Planeamiento Parcial, estarán a lo dispuesto en el Art. 171 de las Normas Subsidiarias.

NOTA: Artículo 171 de las NNSS. (Aprobadas definitivamente CTU 01/06/1987)

“Art 171. NNSS. Parques y Jardines.

Estarán dedicados exclusivamente para jardines y áreas de recreo y juego de niños, excluyéndose todo tipo de edificaciones, salvo aquellas edificaciones o instalaciones necesarias para su mantenimiento o pequeños servicios de los usuarios de éstas que no ocupen más del cinco por ciento de la superficie”.

Art. 2.3 Régimen de usos en suelos de dominio privado

Se establece como uso global o dominante el uso industrial agroalimentario con destino humano y como uso compatible el de servicios vinculados a este tipo de actividad.

Art. 2.4 Régimen de usos de la calificación Industrial

Corresponde al Suelo destinado a los establecimientos destinados a la obtención y venta de primeras materias de carácter agroalimentario con destino humano y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de las primeras materias, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, siempre relacionados con el uso dominante.

Usos compatibles con el industrial:

Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Los almacenes e instalaciones anejas de primeras materia relacionadas con la actividad principal
- Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos, etc., considerados como servicios al sistema productivo, y terciario en general.
- Servicios de distribución, servicios al consumo y servicios públicos (equipamientos).

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Actividades afines, siempre que estén al servicio de otras industrias del sector.
- Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico.
- El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación; Nº Máximo de viviendas por Industria: 2 por Industria con un mínimo de 3.000 m2 edificados.
- El uso deportivo

Usos prohibidos con el industrial:

Se prohíben aquellas actividades industriales incluidas en los siguientes grupos y/o subgrupos del vigente Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana):

- 123 – Extracción y depuración de gas natural
- 130 – Refino de petróleo
- 140 – Extracción y transformación de minerales radiactivos
- 151.2 –Producción de energía termoeléctrica convencional
- 151.3 –Producción de energía electro nuclear
- 152 – Fabricación y distribución de gas
- 154 – Almacenamiento de G.L.P (excepto tanques aéreos o subterráneos al servicio de una parcela).
- 251 – Fabricación de productos químicos básicos (excepto productos farmacéuticos de base)
- 252 – Fabricación de productos químicos destinados principalmente a la agricultura
- 253.8 –Fabricación de explosivos
- 255.5 –Fabricación de artículos pirotécnicos, cerillas y fósforos.

Por otra parte, y por razones de incompatibilidad con el uso dominante, se incluyen los siguientes usos como incompatibles: extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio. En relación a este criterio, quedan explícitamente prohibidas las siguientes agrupaciones, grupos y /o subgrupos de la clasificación de actividades del Nomenclátor:

“División 0 : Ganadería y Caza”

- 2 – Producción ganadera
- 4 – Explotación cinegética
- 7 – Núcleos zoológicos
- 11 – Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coquerías
- 12 – Extracción de petróleo y gas natural
- 14 – Extracción y transformación de minerales radiactivos
- 21 – Extracción y preparación de minerales metálicos
- 23 – Extracción de minerales no metálicos ni energéticos: turberas

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

62 – Recuperación y/ o eliminación de productos y su almacenamiento

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta zona.

También se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial en todas sus categorías a excepción de la vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación.
- El almacenaje o utilización en el proceso industrial de residuos tóxicos.
- Dotacionales: instalaciones destinadas a cementerio e infraestructuras.
- Los desguaces de automóviles, camiones y maquinaria en general. Quedan excluidas de la prohibición las actividades propias de los ecoparques.

Art. 2.5 Régimen de compatibilidad del uso industrial

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

Industrial: no podrá establecerse en edificio de uso mixto con otros usos, excepto los de almacén, oficinas al servicio de la industria o estaciones de servicio y talleres, admitiéndose aquellos usos terciarios de tipo hostelero, deportivo, dotacional o comercial al servicio de los propios trabajadores de la actividad industrial.

Art. 2.6 Régimen de usos de la calificación “Servicios”

Se consideran como usos servicios:

- Hostelero.
- Hotelero.
- Comercial y de oficinas.
- Actividades deportivas.
- Actividades Recreativas y de ocio.
- Aparcamientos.

Art. 2.7 Régimen de compatibilidad del uso Servicios

El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- **Hotelero:** las actividades hoteleras se ubicarán en edificio de uso exclusivo o de uso mixto junto con usos comerciales, oficinas, de ocio, recreativos, hosteleros o deportivos. No se admitirán en la misma parcela que el uso industrial o de almacén.
- **Actividades recreativas y de ocio:** se admiten en edificio de uso mixto junto con otros usos de servicios, pero no podrán ubicarse en edificio de uso mixto con usos

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

industriales, salvo que sean al servicio propio de los trabajadores de la actividad industrial.

- **Aparcamientos de uso público o privado:** podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja.
 - Bajos espacios libres privados.
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos o uso mixto.

Art. 2.8 Régimen de usos de la calificación “Servicio Urbano - Transformador y EDAR”

La calificación Servicio Urbano – Transformador y EDAR, admite exclusivamente el uso de instalaciones de transformación para la alimentación eléctrica del sector, y las instalaciones necesarias para la depuración de las aguas. Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

La ubicación exacta de las parcelas con calificación de Servicio Urbano – Transformador y EDAR, podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización. En el Proyecto de Reparcelación también podrá ajustarse la ubicación de estas.

Art. 2.9 Regulación del uso industrial

La regulación del uso industrial se atenderá a cuánta normativa resulte preceptiva. Así se tendrán en cuenta: la Norma NBE-CPI (en materia de protección contra incendios), la Normativa relativa a Seguridad y Salud en el Trabajo, normativa relativa a Medio Ambiente y actividades calificadas, etc.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial en las condiciones que se exigen en el artículo 3.38 de estas Ordenanzas.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros.

La altura libre de planta mínima en los locales industriales será de 3,5 metros.

La parcela albergará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 150 m² o fracción superior a 100 m² de superficie destinada a la actividad productiva o de almacén. En la documentación del proyecto de edificación presentado al Ayuntamiento deberá constar dicha previsión, así como su diseño en planta con las dimensiones mínimas que indica el art. 2.13.

Los motores y las máquinas, así como toda instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y técnicamente, a fin de que no se originen molestias.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Los almacenes que desarrollen su actividad al aire libre, es decir, directamente sobre la parcela, deberá preservar, mediante pantallas vegetales u otros elementos, las vistas que produzcan impacto negativo desde el exterior.

Art. 2.10 Regulación del uso servicios

Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 200 metros cuadrados de superficie útil, con anchura mínima útil de 1,20 metros.

Cuando el desnivel a salvar dentro de un establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 400 metros cuadrados. Podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

La altura libre de planta mínima será de 3 metros en todas ellas. La altura útil libre en plantas de sótano y semisótano será de 2,50 metros, como mínimo.

Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo separándose en este caso, para cada uno de los sexos.

La parcela albergará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados de superficie construida, o bien una plaza por cada 5 personas del aforo previsto si esta condición fuese más exigente. En la documentación del proyecto de edificación presentado al Ayuntamiento deberá constar dicha previsión, así como su diseño en planta con las dimensiones mínimas que indica el art. 2.13.

Art. 2.11 Regulación del uso dotacional

Los edificios destinados a usos dotacionales cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la Edificación, así como las disposiciones que marque la normativa vigente para cada tipo de actividad.

Los edificios de carácter dotacional que generen aforos importantes, deberán prever en proyecto las necesidades de aparcamiento y garantizar la ausencia de impacto en el tráfico rodado. En dichos casos la reserva de aparcamiento se realizará a razón de un mínimo de una plaza por cada cinco personas del aforo previsto.

Art. 2.12 Regulación del uso espacios libres de dominio y uso público.

Las calificadas como zonas verdes computables tendrán carácter normativo y determinante, salvo pertinente modificación del Plan.

La regulación de este uso se contiene en el Capítulo Tercero, Título Cuarto de las presentes Ordenanzas, relativo a Espacios libres de dominio y uso público, artículos 4.15 y siguientes.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Art. 2.13 Regulación del uso servicios, infraestructura viaria y aparcamientos.

Aún cuando el presente Plan Parcial define las características concretas de la red viaria y determina las alineaciones de las manzanas, el Proyecto que se redacte podrá modificar o definir más pormenorizadamente las características dimensionales de las rotondas, los carriles de circulación, los aparcamientos, etc., sin que para ello sea necesaria la modificación del Plan Parcial.

Los aparcamientos situados en calles podrán serlo en línea o cordón, en batería o en oblicuo, con las dimensiones que establezca el Proyecto de Urbanización, pero en cualquier caso las dimensiones mínimas serán 2,20 x 5 metros.

La regulación de los aparcamientos en parcelas privadas se contiene en los artículos 2.6 y 2.7 de las presentes Ordenanzas. Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 x 5 metros y los pasillos de circulación tendrán un ancho mínimo de 3,5 m. o 6 m., según sean para aparcamiento en cordón o en batería, respectivamente.

Se prohíbe la apertura de calles particulares, salvo en el caso de que vengan legitimadas por la aprobación de un Estudio de Detalle o de que constituyan la zona de circulación de una parcela común o mancomunada (tal como se regula en el artículo 3.71 de estas Ordenanzas).

En ambos casos, el ancho mínimo del vial será de 10 metros y la edificación deberá retirarse de él un mínimo de 5 metros.

No se permitirán los accesos directos desde las rotondas a las parcelas o viceversa, salvo que se dispongan medios de señalización que garanticen la visibilidad y seguridad vial en la zona.

Los centros de transformación podrán situarse en manzanas edificables, en zonas reserva viaria o en zona de uso servicios. En el primer caso se permitirá su ubicación en el frente de fachada o de parcela, sin que le sean de aplicación los retiros establecidos a la edificación. En el segundo y tercer caso, la ubicación de transformadores en zona reserva viaria deberá estar acompañada de medidas de integración en las mismas.

TITULO TERCERO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA

SECCIÓN PRIMERA: LINDES Y SUPERFICIE

Art. 3.1. Definiciones y conceptos: lindes y medición de superficie

1. **Linde de parcela** son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

2. Linde frontal de parcela son el linde o lindes que delimitan respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

3. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

Art. 3.2. Concepto y Aplicación

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Condiciones particulares de cada área.

Art.3.3. Alineaciones de la edificación

Son aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachada y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art.3.4. Alineación Exterior

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/ o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de ordenación.

Art.3.5. Alineación del volumen

Son aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o salientes.

Art.3.6. Rasante

Se distinguen:

- a) **La línea de rasante** que, establecida por este Plan o por el proyecto de urbanización que lo desarrolle, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
- b) **Cota de rasante**, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art.3.7. Distancia a lindes

Es la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**Art.3.8. Superficie ocupable**

1. Se entiende por *superficie ocupable de una parcela*, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. La superficie ocupada es la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados, edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

2. Las construcciones subterráneas podrán ubicarse tan solo dentro de la *superficie ocupable*, salvo que se trate de construcciones auxiliares como piscinas, depósitos, etc. que se regulan más adelante.

Art.3.9. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por *coeficiente de ocupación* la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

2. El *coeficiente de ocupación* se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

Art.3.10. Superficie libre de parcela

Es la superficie de la misma que no tiene ocupación sobre la rasante natural del terreno.

SECCIÓN CUARTA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA**Art.3.11. Superficie construida por planta**

Se entiende por *superficie construida por planta* la comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Art.3.12. Superficie construida total

Se entiende por *superficie construida total* la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.3.13. Superficie útil

Se entiende por *superficie útil* de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Art.3.14. Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo.

Art.3.15.- Coeficiente de edificabilidad

Se entiende por *Coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como los espacios libres y viales públicos.

Se entiende por *Coeficiente de edificabilidad neta*: la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o un conjunto de ellas.

Ambos coeficientes se expresan en m^2/m^2s .

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS.

Art.3.16. Altura reguladora

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la pendiente excesiva de las calles o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art.3.17. Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que dé frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.

En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.

Art.3.18.- Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluido los elementos técnicos de las instalaciones.

Art.3.19. Altura máxima.

Se entiende por *Altura máxima* la señalada en las Condiciones particulares de cada área como valor límite de la altura de la edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima.

Art.3.20. Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art.3.21. Entreplanta (Entrepiso o altillo)

Se entiende por *Entreplanta* aquella planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de una planta baja.

Art.3.22. Cota de planta de piso

Se entiende por *cota de planta de piso* la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

Art.3.23. Altura de planta

Se entiende por *altura de planta*, la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art.3.24.- Altura libre de planta.

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo –o, en su caso, del falso techo- de una planta.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros, sin perjuicio de mayores restricciones en función de los usos.

Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima (de suelo a techo) será de 3,00 metros y de 2,50 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE.

Art.3.25. Planta Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

La superficie construida de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Art.3.26. Planta Semisótano

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

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

SECCIÓN TERCERA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.

Art.3.27. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura reguladora, podrá admitirse con carácter general:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

2. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- Los paneles de captación de energía solar.
- Antenas y pararrayos.
- Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: PRELIMINAR.

Art.3.28. Local.

Se entiende por *local* el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.3.29. Pieza habitable.

Se considerará *pieza habitable* toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LOS HUECOS. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES.

Art.3.30. Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares del área en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Ordenanzas.

Art.3.31. Condiciones de las piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art.3.32. Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art.3.33. Patio de luces.

1. Se entiende por *patio de luces* el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.
3. Se define la altura del patio (H) como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.
4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art.3.34. Dimensiones mínimas de los patios de luces interiores.

La dimensión mínima de los patios de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea igual o mayor a $H/4$ y la superficie mínima igual a $H^2 / 15 \text{ m}^2$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

Art.3.35. Patio de ventilación.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/ o escaleras.

El patio de ventilación es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

Art. 3.36. Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a $0,15 H$ y la superficie mínima igual a . Se fija un $H^2 / 25 \text{ m}^2$ mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

Art.3.37. Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Art.3.38. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/20$ de la superficie útil de la planta del local.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a $1/20$ de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.
3. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometidas a posibles revisiones, antes de la apertura del local y en cualquier momento.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.**Art.3.39. Protección contra incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación *NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios*, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Art.3.40. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

de personas disminuidas o incapacitadas físicamente y, en especial, la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Urbanísticas y de la Comunicación.

Art.3.41. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.3.42. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación *NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos* y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES AMBIENTALES.

Art.3.43. Condiciones Ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.3.44. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art.3.45.- Evacuación de humos.

1. 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.
2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.
3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.
5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art.3.46. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (*Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias*, o normas equivalentes y aquellas otras que puedan imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Art.3.47. 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 que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

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.

Art.3.48. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art.3.49. Transmisión de ruido.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A dB (A) según la Norma UNE 20464, u otra que la sustituya. En general se tendrá en cuenta lo estipulado en la Ley 7/2002 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y en la ordenanza municipal reguladora que sobre ruidos y vibraciones tenga vigente el municipio.
2. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante es el industrial ninguna actividad o instalación transmitirá al ambiente exterior niveles sonoros de recepción superiores a 70 dB(A) por el día y 60 dB(A) por la noche.
3. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante es el Terciario o el Dotacional ninguna actividad o instalación transmitirá al ambiente exterior niveles sonoros de recepción superiores a 65 dB(A) por el día y 55 dB(A) por la noche.
4. Ninguna actividad o instalación transmitirá al interior de los locales próximos o colindantes, según el destino, sonoros superiores a:

Uso	Día	Noche
Residencial	40	30
Hostelería	45	45
Oficinas	40	40

NOTA: Los niveles sonoros indicados en el artículo 3.49 del presente Anexo se corresponden con los recogidos en las Tablas 1 y 2 del Anexo II de la Ley 7/2002, de Protección contra la Contaminación Acústica. En todo caso, regirán los valores que se establezcan en la citada Ley o en norma que la sustituya y en las normas de carácter sectorial de cada tipo de actividad.

Art.3.50. Vibraciones.

La instalación de máquinas o dispositivos que puedan originar vibraciones en el interior de los edificios es efectuará adoptando los elementos antivibratorios adecuados, cuya efectividad deberá justificarse en los correspondientes proyectos.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

En relación con los niveles máximos de vibración se estará a lo dispuesto en la No se permitirá la instalación ni el funcionamiento de máquinas o dispositivos que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones superiores a los límites establecidos en la Ley 7/2002 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y en la ordenanza municipal reguladora que sobre ruidos y vibraciones tenga vigente el municipio.

Art.3.51. Deslumbramiento.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES.**Art.3.52. Dotación de agua.**

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Art.3.53. Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general ó a sistema adecuado de generación propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Art.3.54. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Art.3.55. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art.3.56. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art.3.57. Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art.3.58. Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 3.59. Condiciones de las aguas residuales.

Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, deberán observar las limitaciones que se establecen en este artículo.

Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento, cualquier agua residual que contenga:

1. **Mezclas explosivas:** Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas,

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
2. **Materiales nocivos:** Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sean por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
 3. **Desechos sólidos o viscosos:** Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: basura no triturada, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
 4. **Sustancias tóxicas inespecíficas:** Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
 5. **Materiales coloreados:** Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
 6. **Materiales calientes:** La temperatura global del vertido no superará los 40°.
 7. **Desechos corrosivos:** Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor de índice de Ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
 8. **Gases o vapores:** El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos que se señalan.
Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Dióxidos de azufre:	5 partes por millón.
- Monóxido de carbono:	100 partes por millón.
- Cloro:	1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno:	20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno:	10 partes por millón.
- Amoniac	100 partes por millón
- Dióxido de carbono	5.000 partes por millón
- Bromo	1 parte por millón

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

9. **Índices de calidad:** Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

PARAMETRO	Concentración media diaria máxima
- Aceites y Grasas	400mg/l
- Aldehidos	4 mg/l
- Arsénico (As)	1 mg/l
- Bario (Ba)	20 mg/l
- Boro (B)	3 mg/l
- Cadmio (Cd)	0,5 mg/l
- Cobre (Cu)	1 mg/l
- Cianuros libres	2 mg/l
- Cromo VI	0,5 mg/l
- Cromo III	2 mg/l
- Cinc (Zn)	5 mg/l
- Cloruros	2.000 mg/l
- Detergentes	50 mg/l
- Estaño (Sn)	5 mg/l
- Fenoles totales (C6H5OH)	2 mg/l
- Fluoruros	12 mg/l
- Hierro (Fe)	5 mg/l
- Manganeso	5 mg/l
- Mercurio (Hg)	0,1 mg/l
- Níquel (Ni)	5 mg/l
- Nitrógeno amoniacal	250 mg/l
- Nitrógeno nítrico	250 mg/l
- Pesticidas	0,10 mg/l

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- Plomo (Pb)	1 mg/l
- Selenio (Se)	0,5 mg/l
- Sulfitos	10 mg/l
- Sulfatos	1.000 mg/l
- Sulfuros	2 mg/l

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en los casos declarados de emergencia o peligro.

10. **Desechos radiactivos:** Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

11. Las características químicas no superará en ningún caso los valores siguientes:

pH	entre 5,5 y 9
S.S.	1.500 mg/l
DBO ₅	2.500 mg/l
DQO	5.000 mg/l
Conductividad	5.000 µS/cm
NTK	300 mg/l
Fósforo total	50 mg/l
Toxicidad	25 U.T.

12. Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

Las aguas depuradas deberán cumplir con las condiciones establecidas en el art. 34 de la Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Júcar, aprobado por Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, no tratándose de zona sensible:

Artículo 34.

Con independencia de los condicionantes que en cada caso se establezcan a los efluentes de las depuradoras, para conseguir los objetivos de calidad fijados en los tramos de río, se establecen los siguientes requisitos mínimos, referidos a concentración o reducción de contaminantes en los tratamientos secundarios:

Parámetro característico	Concentración en el efluente	Reducción en porcentaje
DBO ₅ a 20°C sin	25 mg/l.O ₂	70 - 90

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

nitricación		
DQO	125 mg/l.O ₂	75
S.S.	35 mg/l (R10.000 h-e)	90
S.S.	60 mg/l (2.000-10.000 h-e)	70

Art. 3.60. Contenedores.

Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- Contenedores de residuos industriales inertes.
- Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

Art. 3.61. Condiciones de los residuos sólidos.

1. Será de aplicación la Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos, y en caso de tenencia de residuos peligrosos será de aplicación, además, el Real Decreto 833/88 de 20 de Julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, básica de residuos tóxicos y peligrosos, así como el Real Decreto 952/97 de 20 de Junio por el que se modifica el anterior. Así mismo, será de aplicación, en su caso, cuanta legislación autonómica y nacional exista en materia de residuos peligrosos (documentos de control y seguimiento, registro de pequeños productores, etc.).
2. La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio que contrate la Junta Gestora del Área Industrial o por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento.
3. Quedan totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

Art. 3.62. Condiciones de los residuos gaseosos.

1. En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. nº 96 de 22 de Abril), que desarrolla dicha Ley.
2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, los límites generales que dicha Ley establece son los siguientes:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Contaminantes	Unidad de Medida	Niveles Máximos
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4.300
NO _x (como NO ₂)	ppm	300
CO	ppm	500
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
H Cl	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

Art. 3.63. Condiciones del abastecimiento de agua.

La calidad de las aguas para uso potable, deberá cumplir la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público de 1.990, y la Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento de Aguas Potables de la Conselleria de Medio Ambiente (Decreto 11/1992 de 6 de Julio), así como el Reglamento que a tal efecto tuviese aprobado el Ayuntamiento.

CAPITULO CUARTO: TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**SECCIÓN PRIMERA: TIPOS DE EDIFICACIÓN****Art. 3.64 Características generales de los tipos previstos**

En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

- Nave aislada o exenta. Constituye la edificación para uso industrial en la que existe total independencia respecto de las parcelas colindantes. Esto es, su ubicación en parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros, así como a vial.
- Edificio de oficinas. Constituye la edificación para uso administrativo que puede ser independiente de la actividad industrial o anexa a ella. Se caracteriza por el tratamiento de fachadas (con múltiples huecos o muros cortina) y, en general por el desarrollo jerárquico de sus elementos funcionales.
- Edificaciones e Instalaciones diversas. Se incluyen en ésta tipología aquellas edificaciones o instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son equipamientos o dotaciones, instalaciones para el deporte, para los transportes, etc.

Art. 3.65. Regulación de las tipologías

1. Con carácter general, sólo podrán admitirse las tipologías previstas en las Ordenanzas de zona.
2. En el caso de uso servicios exclusivamente o de equipamiento dotacional el tipo de edificación será obligatoriamente el de nave o edificio aislado o exento.

**SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES SECUNDARIAS O AUXILIARES Y
OTRAS OBRAS**

Art. 3.66. Edificaciones secundarias y otras obras

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a: garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.
2. Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o de la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales. En el caso de construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o lo hagan con menos altura del metro, como por ejemplo piscinas, la separación mínima a lindes laterales o traseros será de 2 metros.
3. Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.
4. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.
5. Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, transformadores, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integradas en el propio vallado o su entorno.

SECCIÓN TERCERA: CERRAMIENTOS Y VALLADOS

Art. 3.67. Cerramientos y vallados

1. Los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,5 metros y 1,20 metros, y calados hasta la altura máxima total de 2,30 metros. En caso de desnivel superior a 1 metro, el cerramiento se escalonará convenientemente.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

2. La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que no queden enfoscados.
3. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería. Podrá utilizarse tela metálica "tipo arga".
4. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,5 metros, y que no tengan una altura superior a los 5 metros.

CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN**SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN****Art. 3.68. Parcelación**

Se considerará parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes.

Art. 3.69. Regulación

No se ha establecido división parcelaria previa en las manzanas, por preverse la instalación de empresa o empresas de gran superficie.

No obstante, a fin de posibilitar cierta flexibilidad ante las necesidades de superficie de las futuras industrias y actividades, se establecen en las ordenanzas de cada zona parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de fachada, que serán de aplicación en los supuestos de parcelación.

Art. 3.70. Consideraciones adicionales

En aplicación del artículo anterior será necesario tener en cuenta las siguientes limitaciones:

- Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser racionales y preferentemente paralelos a los anteriores.
- Las nuevas parcelas resultantes deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que tuvieran que realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio a la urbanización, se cuantificarán los costes y se repercutirán al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

Art. 3.71. Parcela mancomunada o en condominio.

Podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

- a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la zona que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b) El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 10 m.
- c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
- d) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio Justificativo que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en el mantenimiento, y otros costes, etc.
Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras.
- e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parcela mancomunada.

**TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS
USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE
CALIFICACION URBANISTICA.**

CAPITULO PRIMERO: MANZANAS INDUSTRIALES

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO

Art.4.1. Ámbito

El área de *Manzanas Industriales* está constituida por el conjunto de manzanas M1 y M2 que expresamente se grafían con este título en el Plano de *Calificación del Suelo*.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA.

Art. 4.2. Tipologías

1. La tipología de edificación para el uso industrial será la de Nave aislada o exenta, según se estipula en planos. Se admitirán otras tipologías y Naves en parcela común, en las condiciones que estipulan los artículos 3.65 y 3.71 respectivamente, y si se cumplen las condiciones y los parámetros que se determinan más adelante.
2. Las tipologías de edificación para el uso Servicios serán: Edificio de oficinas (aislado o anexo a industria) y Edificio comercial (aislado o anexo a industria).
3. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

Art. 4.3. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima la de 15.000 m² con una longitud mínima de fachada de 50 m.

Art.4.4. Parámetros de emplazamiento.

La edificación se retirará 10 metros, como mínimo, respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales, traseros y vial secundario el retiro será de 5 metros.

El coeficiente de ocupación de la parcela será el resultante de la aplicación de los retiros citados, con un máximo del 75 %.

Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

El espacio resultante del retiro al linde frontal podrá destinarse a viales de acceso a la parcela, sin vallado respecto al vial público.

Los terrenos así tratados podrán integrarse formalmente en la red viaria como espacios de uso público, aunque mantendrán su titularidad como terrenos de dominio privado.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art.4.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 plantas, excepto para edificios de servicios en los que se podrán alcanzar las 4 plantas.

Las alturas reguladoras se establecen en función del número de plantas:

nº de plantas	altura de cornisa
-----	-----
1	8,00 m

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

2	14,00 m
3	17,00 m
4	20,00 m

En edificios de una sola planta, se podrá alcanzar una altura reguladora máxima de 17,00 m, permitiéndose entreplantas, sin limitación de superficie, que computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de **0,90 m²t / m²s**, que se aplicará sobre la *superficie total* de cada parcela.

Se permiten cubiertas inclinadas o de directriz curva; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (17 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de aquella, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.28.

Se admitirán semisótanos, que no podrán situarse en las bandas de retiro a lindes laterales y frontales. Se permite la construcción de sótanos.

La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre red viaria pública.

Los garajes podrán construirse en planta baja, sótano, semisótano o en edificios de uso específico.

Las construcciones auxiliares a implantar en las parcelas privadas, como marquesinas, pérgolas, construcciones auxiliares, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y no podrán ocupar más de un 5% de la parcela.

Las construcciones desmontables no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela, no pudiendo ocupar más de un 10% de la parcela y no se podrán situar en las bandas de retiros frontales o laterales.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS.

Art.4.6. Condiciones constructivas y estéticas.

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/ o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

Rótulos y otros elementos de publicidad exterior. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

SECCIÓN QUINTA: DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.**Art.4.7.- Dotación de aparcamientos.**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 metros cuadrados o fracción superior a 75 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén. Esta reserva deberá habilitarse en el interior de la parcela industrial, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela siempre y cuando las condiciones de acceso y circulación permitan la adecuada maniobra de los vehículos.

CAPITULO SEGUNDO: SERVICIO URBANO.**SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.****Art.4.8. Ámbito**

El área de Servicio Urbano está constituida por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el Plano de Calificación del suelo.

Art.4.9. Usos.

El uso global en esta área será el Servicio Urbano. Dentro de estos tipos genéricos de usos hay que distinguir las siguientes categorías:

- Instalaciones de protección civil.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras de servicios urbanos:
 - Centros de Transformación y de Suministro Energía Eléctrica
 - Estaciones de Depuración Aguas.
 - Elementos control sistema de riego.
 - Infraestructuras del suministro agua
 - Infraestructuras del transporte.

Se prohíbe el uso Industrial. Se prohíbe, asimismo, el uso Residencial.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA.**Art.4.10 División parcelaria.**

El ámbito del área se grafía en el Plano de Calificación del Suelo.

Art.4.11. Parámetros de emplazamiento.

La edificación se retirará 5 metros, como mínimo, respecto de la alineación exterior cuando ésta recaiga a vial público y 3 metros cuando recaiga a espacio libre público o se trate de lindes laterales.

El coeficiente de ocupación de la parcela vendrá definido como consecuencia de los retiros exigidos en el párrafo anterior.

Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre y áreas ajardinadas.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art.4.12. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima neta $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. El número máximo de plantas será de 3 (PB+2) y la máxima altura reguladora será de 12 m.
3. Se permitirán cubiertas inclinadas planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 15 metros como máximo, salvo lo dispuesto en el artículo 3.27.
4. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.24 apartado 3.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTÉTICAS.

Art.4.13. Condiciones constructivas y estéticas.

1. Los edificios, locales o instalaciones destinados a dotaciones cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la Edificación, así como las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad.
2. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.
3. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

SECCIÓN QUINTA: DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Art.4.14. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrán, como mínimo, las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el Título Segundo de estas Normas. Esta reserva deberá

AYUNTAMIENTO DE BUÑOL. PLAN GENERAL MUNICIPAL

disponerse en el interior de la parcela, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela siempre y cuando las condiciones de acceso y circulación permitan la adecuada maniobra de los vehículos.

CAPITULO TERCERO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.****Art.4.15. Ámbito.**

El área de *Espacios libres de dominio y uso público* está constituida por los terrenos que se grafian expresamente con este título en el Plano de Calificación del Suelo.

Art.4.16. Usos.

1. El uso global o dominante en esta área es el de Espacios libres y zonas verdes. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.
2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.
3. Se permitirá no obstante la ubicación puntual de centros de transformación u otras estaciones de las redes de infraestructuras (estaciones de bombeo, casetas de telefónica, etc.) que deberán quedar enterradas o integrarse adecuadamente en el paisaje.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS.**Art.4.17 Condiciones específicas.**

Las Rotondas o Glorietas viarias se tratarán como hitos visuales urbanos.

Salvo en las rotondas, se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre, tales como juegos para niños, etc.

NORMATIVA DE APLICACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**Ordenación estructural y pormenorizada**

El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de patrimonio arquitectónico y monumental protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

Se incluyen en este catálogo:

Los Bienes de Interés Cultural, que con arreglo a la Ley 4/98 de la Generalitat, Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, deberán formar parte del Inventario General del Patrimonio Valenciano en su Sección 1ª.

Los Bienes Inmuebles de Relevancia Local, catalogados expresamente en este documento y que pasarán, según la citada ley a formar parte del mencionado inventario en su Sección 2ª.

Los Espacios Naturales que poseen espaciales valores ecológicos o sociales estén o no protegidos por alguna otra disposición y para los que se propone su declaración como Espacio Natural Protegido Municipal.

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre cada edificio o inmueble. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

Determinaciones del planeamiento.

En cuanto a los Bienes de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en el artículo 34 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano que establece los requisitos necesarios para la autorización de intervenciones, el régimen de concesión de licencias, el régimen de infracciones urbanísticas, criterios de intervención, régimen de uso, conservación y ruina, etc. El Plan General determina el ámbito a abarcar por el Plan Especial de Protección que especifica la ley.

En cuanto a los Bienes de Relevancia Local su inscripción en el Inventario General, Sección 2ª, viene determinada, de acuerdo con el artículo 48, por su inclusión en este Catálogo de Protección, y su aprobación definitiva, su inclusión deberá ser comunicada al Registro de la Propiedad. en todo caso el procedimiento está detallado en el Decreto 62/2011 del Consell.

Régimen de Protección.

Se establecen tres niveles de protección, según las características del bien catalogado.

Nivel 1. Protección Integral.

Se incluyen en el nivel de protección nº 1 las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Los edificios deben conservarse íntegramente independientemente de su estado de conservación, procurándose su recuperación estructural y funcional, así como la eliminación de los elementos añadidos discordantes.

Nivel 2. Protección Parcial.

Se incluyen en el nivel de protección nº 2 los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble y, en todo caso, la fachada. El catálogo establece cuales son estos elementos que se deben de proteger y conservar.

Nivel 3. Protección Ambiental.

Se incluyen en el nivel de protección nº 3 los edificios cuya envolvente exterior y elementos visibles desde espacio público, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales. El catálogo establece que elementos deberán ser protegidos y conservados.

NIVEL 4 PROTECCIÓN DOCUMENTAL

Se incluyen en el nivel de protección 4 aquellos bienes, fundamentalmente de carácter etnológico de los que fundamentalmente es

importante guardar su reseña histórica, no tanto su estado físico, por lo que se dispone la necesidad de documentar su existencia, caso de que se intervenga sobre ellos. Será necesario en ese caso proceder a un levantamiento planimétrico, del bien, una recogida de documentación de archivos y un exhaustivo reportaje fotográfico antes de proceder a su modificación o demolición.

Tipos de obras e intervenciones.

Las obras susceptibles de realizar en un edificio varían en orden creciente de su nivel de intervención según la siguiente jerarquía.

1. Conservación: Mantenimiento o Consolidación.
2. Restauración: Arqueológica o con recuperación.
3. Rehabilitación: modernización o reforma.
4. Sustitución parcial o ampliación.
5. Reconstrucción.
6. De nueva planta.

Conservación.

Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración ni exterior ni interior.

Son de mantenimiento las obras precautorias que periódicamente debe ser usual realizar para mantener el buen estado de la edificación, así como la reparación de daños menores o incluso la reposición de instalaciones menores.

Son de consolidación las tendentes a reparar daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, reposición de elementos parcialmente desaparecidos cuyas características exactas puedan ser fijadas a partir del propio edificio por repetición de partes existentes tales como balcones, remates, etc. o por continuidad tales como cornisas, aleros, etc.

Restauración.

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación existente degradada, impropia o alterada.

La Restauración arqueológica comprende el ripristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios y sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción, haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándolas estéticamente al conjunto de la edificación.

Las obras de restauración con recuperación comprenden, además de las anteriores, la reposición de cuerpos, partes, o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca, es demostrable o presumible científicamente la intención proyectual de haberlos construido.

Rehabilitación.

Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico.

La rehabilitación con modernización comprende la implantación de nuevas instalaciones menores, sustitución de instalaciones menores o mayores, redistribución interior, apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes, sustitución de carpinterías, cerrajerías, revestimientos y acabados, o sustitución con variación del material de cobertura.

La rehabilitación con reforma comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por ejecución como por supresión de forjados o por variación de su cota y en general cualquier operación de intercomunicación), la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación o ventilación.

Sustitución parcial o ampliación.

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar, o junto al ocupado por otras precedentes de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento.

Reconstrucción.

Obras cuya finalidad es levantar una edificación de nueva planta que reproduzca esencialmente las características de otra edificación preexistente.

Obras de nueva planta.

Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de un suelo completamente limpio de preexistencias arquitectónicas. Son obras de renovación edilicia y ajena a la conservación material del patrimonio.

Intervenciones compatibles.

En todo edificio catalogado en cualquier grado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación según estas ordenanzas.

En ciertos casos justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, podrán imponerse obras necesarias propias del grado precedente, e incluso impedirse, razonadamente, ciertas obras de intervención degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizadas o posibles en el mismo grado en que estuviese catalogado.

Intervenciones en edificios con Nivel 1 de protección.

El nivel máximo de intervención sobre la totalidad del edificio será el de Restauración.

El nivel de restauración arqueológica o con recuperación lo determinarán los Técnicos municipales en base a los estudios previos que se realicen sobre el edificio y a la documentación aportada según lo establecido en las NNUU de este plan general.

Podrán admitirse obras de rehabilitación con modernización mínimas, cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones al uso concreto permitido, especialmente en lo referente a instalaciones. Siempre que se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución o conservación de las características originales de la edificación.

Excepcionalmente podrán permitirse obras de rehabilitación con reforma sobre cuerpo, partes o elementos de la edificación escasamente transcendentales en la configuración tipológica y estilística del edificio.

Solo serán admisibles demoliciones de aquellos cuerpos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto.

Intervenciones en edificios con Nivel 2 de protección.

El nivel máximo de intervención sobre la globalidad de la edificación será el de rehabilitación.

El nivel de rehabilitación, de modernización o de reforma, admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá de sus condiciones de habitabilidad, adecuación los usos permitidos del valor arquitectónico, se valorará a través del estudio de la documentación aportada a la petición de licencia, conforme a lo establecido más adelante en esta normativa.

No se autorizan incrementos de volumen sobre el existente ni alteración de los parámetros del edificio protegido. No podrán demolerse los elementos objeto de protección, pudiendo incrementarse la superficie edificable por remodelación del volumen interior, con cumplimiento de las condiciones anteriores.

Sobre el ámbito para el que se planteen las obras de rehabilitación, el Ayuntamiento podrá imponer, razonadamente, las de restauración que crea necesarias.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de sustitución edilicia parcial sobre partes o elementos de la edificación escasamente transcendentales en la configuración estilística y tipológica, o cuando lo aconsejen las malas condiciones de estabilidad o seguridad.

Se prohíbe la demolición total.

Intervenciones en edificios con Nivel 3 de protección.

El nivel máximo de intervención, sobre el edificio o sobre las partes protegidas del mismo, será la rehabilitación con reforma.

Se podrá autorizar la demolición de partes no visibles desde el espacio público.

No se podrá modificar la envolvente externa del edificio, salvo los cuerpos añadidos que se consideren impropios. La fachada deberá mantenerse o, caso de revestir su conservación dificultades especiales, reconstruirse como copia idéntica con idénticos materiales, tanto

de fábrica como de revestimiento y reutilizando los elementos decorativos y de forja que restituyan fielmente su imagen.

Reedificación forzosa.

La demolición no autorizada o la provocación, por acción u omisión, de ruina en un edificio catalogado, se considerará Infracción Urbanística grave a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando un edificio catalogado, o una parte de él, haya sido desmontado o derribado sin autorización, además de las sanciones del artículo 86 del R.D. el responsable del derribo, y, en su caso, el propietario, quedan obligados a volver a montarlo o reconstruirlo bajo la dirección de los servicios técnicos municipales.

Normas de aplicación general a todos los niveles de protección.

No se podrán alterar los elementos protegidos de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y las de zona correspondientes y no vaya en menoscabo de la protección y conservación.

No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en las NNUU del Plan General que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental (nivel 3).

Las profundidades edificables grafiadas en los planos de planeamiento del Plan General sólo serán de aplicación a edificios protegidos que las superen y en los que se autorice la demolición total o parcial con conservación de fachada.

Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar que altere la estructura arquitectónica o la oculte, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes que produzcan dichos efectos cuando se solicite licencia para obras que impliquen ampliación de volumen o remodelación integral en el edificio protegido. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

Igual criterio se establece para los cableados de instalaciones o similar existentes en las fachadas de los edificios con cualquier nivel de protección que deberán ser eliminados o caso de imposibilidad al menos ocultados, siempre que se solicite licencia de para obras que impliquen ampliación de volumen, remodelación integral en el edificio protegido, o intervención en la fachada que no sea de meras reparaciones puntuales. La solución a adoptar deberá figurar en la documentación de solicitud de licencia de obras.

Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán mantener los huecos de fachada anteriores aunque podrán variar su funcionalidad. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

La protección se extiende a los elementos indicados en la ficha correspondiente. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Las obras a realizar en la fachada o fachadas y partes visibles desde vía pública habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

En aplicación del artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 6/2005 de la Generalitat) que establece la procedencia del otorgamiento de ayudas públicas para la conservación de edificios, y en especial del punto 4, el Ayuntamiento bonificará en un 60% las licencias de obras a realizar en los edificios catalogados por este Plan General, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Las obras objeto de la licencia se atenderán a la normativa de este catálogo y en especial las tendentes a la conservación del edificio.

b) La intervención propondrá, caso de no existir, la consolidación de todo el edificio, garantizando sus condiciones de estanqueidad, habitabilidad y estabilidad. No se concederá caso de que no esté garantizado que al finalizar las obras todo el edificio gozará de estas condiciones.

c) Las obras deberán ser especialmente cuidadosas en lo relativo a la reposición de elementos desaparecidos o deteriorados, tendiendo siempre que sea posible a su restitución.”

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:50 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

De los usos

Los usos de los diferentes bienes catalogados se expresan en su ficha correspondiente. Podrán autorizarse diferentes usos por parte del órgano municipal o autonómico correspondiente siempre de una manera justificada y que no vaya en contra ni de la conservación bien, ni de su disfrute social.

PROTECCIONES ARQUEOLÓGICA, PALEONTOLOGICA Y ETNOLÓGICA.

Forman parte del patrimonio arqueológico o paleontológico de Buñol los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, bienes muebles e inmuebles y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios de patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto se localicen en la superficie como en el subsuelo.

El Ayuntamiento de Buñol, a través de sus Servicios Municipales, o aquellos en quien delegue, es el responsable de la protección y conservación de los restos arqueológicos que aparezcan y de los trabajos arqueológicos que se realicen.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados como resultado de excavaciones o hallazgos casuales deberán depositarse en el Ayuntamiento de la ciudad.

Condiciones de los terrenos: Los terrenos donde deba realizarse una excavación o prospección previa a la ejecución de obras de cualquier tipo, deberán estar correctamente vallados, limpios y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

Condiciones de las obras: Cualquier obra que deba realizarse dentro de los ámbitos de protección y que afecte al subsuelo o a elementos que a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, o aquellos en quien delegue, puedan ser considerados como restos arqueológicos, paleontológicos o etnológicos, deberán contar con un informe previo de los Servicios Arqueológicos competentes que indicará:

- Necesidad de realización de catas, prospecciones o seguimiento arqueológico.

- Fijación del periodo de tiempo necesario para realizarlas durante el cual no se podrán acometer las obras previstas, o de las condiciones requeridas para el seguimiento.

- Precauciones previas y durante la excavación.

- Condiciones en las que se deberá efectuar la excavación o movimiento de tierras.

- Previsión, dentro de lo posible, del tipo de restos susceptibles de aparición.

- Cualquier otra circunstancia o situación que los Servicios Municipales, o aquellos en quien delegue, consideren importantes de cara a la conservación del patrimonio.

Si durante la ejecución de las obras, como consecuencia o no del seguimiento, se sospechara o constata la presencia de restos arqueológicos, paleontológicos o etnológicos, el propietario del terreno deberá comunicarlo al Ayuntamiento a la mayor brevedad posible. El incumplimiento de esta obligación será motivo suficiente para la presentación de la correspondiente denuncia ante el juzgado por apropiación indebida.

Advertido el Ayuntamiento, podrá ordenar la paralización, total o parcial, de las obras de cualquier tipo que se estén realizando, están o no amparadas por licencia municipal y autorización sectorial correspondiente, a fin de evitar el deterioro, pérdida o destrucción de los bienes patrimoniales existentes, todo ello al amparo de los artículos 6, 7 y 44 de la Ley 13/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Esta cláusula deberá consignarse expresamente como condición especial en la concesión de licencia.

La solicitud de licencia de obras implica automáticamente la aceptación por el solicitante de que los Servicios Técnicos Municipales, o aquellos en quien delegue, puedan acceder libremente a los terrenos u obras, antes, durante y después de las obras.

Además de las protecciones establecidas en los elementos catalogados, y en cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/98 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana), y en concreto de su artículo 58.4, se delimitan las siguientes áreas de protección, en las cuales cualquier obra que suponga movimiento de tierras u operación similar en el subsuelo, ya sea en suelo público o privado deberá ser objeto de un informe, según las condiciones que se establecen a continuación. Las intervenciones arqueológicas o paleontológicas se realizarán al amparo y según lo dispuesto en los artículos 60 a 64 de la antes citada Ley del Patrimonio Valenciano.

El descubrimiento de un nuevo Yacimiento Arqueológico conllevará per se la adquisición por el mismo del rango de bien de Relevancia Local, procediendo a su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

NIVEL 1 DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Lo constituyen aquellas áreas del término municipal de Buñol que aparecen grafiadas en el plano guía adjunto y que sensiblemente se corresponden la delimitación del entorno de protección del castillo y áreas adyacentes donde se tiene la constancia de aparición de restos arqueológicos.

En estas áreas, previo a la concesión de licencia de obras de cualquier tipo que implique un movimiento de tierras, será imprescindible la elaboración de un Informe de Intervención Arqueológica. La concesión o no de la licencia de obras quedará condicionada al resultado del mencionado informe.

NIVEL 2 DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se corresponden con aquellas en las que históricamente existen antecedentes de yacimientos arqueológicos. Las áreas viene determinadas por el punto de localización del yacimiento referenciado en el catálogo y un entorno de protección de 100 metros de radio.

En estas áreas previo a la concesión de licencia de obras de cualquier tipo que implique un movimiento de tierras será imprescindible la elaboración de un Informe de Seguimiento Arqueológica durante todas las operaciones que impliquen actuaciones en el subsuelo. Durante la duración de las obras en el subsuelo se dará prioridad a la inspección, identificación

PROTECCIÓN PALEONTOLOGICA

Las áreas vienen determinadas por el punto de localización del yacimiento paleontológico y un entorno de 100 metros de diámetro. En estas áreas es imprescindible la realización de intervenciones paleontológicas antes del inicio de las obras y la concesión de la licencia estará condicionada a los resultados del correspondiente informe.

ENTORNOS NATURALES PROTEGIDOS

Conforme a lo establecido en la Ley de Espacios Protegidos de la comunidad Valenciana (Ley 46/1995) aquellas zonas del término

municipales que presentan especiales valores naturales, se catalogan y se propone su declaración como Paraje Natural Municipal.

Los efectos de dicha declaración están establecidos en el artículo 18 de la mencionada ley. El artículo 19 establece las condiciones de los derechos de tanteo y retracto de la administración en las transmisiones inter vivos.

Corresponde a la Generalitat Valenciana, según el artículo 25 la declaración de Paraje Natural Municipal, constituyendo este catálogo una primera propuesta de declaración que deberá ser complementada con la documentación pertinente que incluirá una delimitación precisa del ámbito. Será preceptivo, según el artículo 31 la redacción de un Plan Especial.

La ficha correspondiente del catálogo establece las condiciones específicas de cada uno de los parajes, pero en general será de aplicación las siguientes normas:

Cualquier tipo de actuación o actividad que pueda alterar el estado natural establecido, será objeto de la correspondiente licencia.

Queda prohibida toda alteración del paisaje existente, salvo aquellas tendentes a recuperar aspectos deteriorados o perdidos y que cuenten con la correspondiente licencia.

Se permiten aquellas tendentes a facilitar el uso y disfrute de los espacios naturales siempre que no redunden en su deterioro y se caractericen por su carácter de "mínima intervención".

Para la concesión de la correspondiente licencia por parte municipal, será criterio predominante en cualquier momento lo establecido en los puntos anteriores.

ESTUDIO DE PAISAJE.

6.2. NORMAS DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN

Del estudio de las diferentes unidades de paisaje de Buñol se desprende la necesidad de proteger aquellas áreas que presentan calidades paisajísticas especiales que van a menudo unidas a una fragilidad que las hace vulnerables tal como se muestra en el plano 6. Calidad del paisaje. Es el caso de la masa forestal, bosques de pinadas y carrascas, pero también del paisaje de monte bajo, que es muchas veces considerado como espacio vacío, obviando su riqueza y representatividad en las regiones mediterráneas. Es también especialmente importante la protección de la agricultura y los suelos agrarios.

En otra línea, el casco urbano presenta también lugares de especial interés como el centro histórico, el Castillo o las calles San Luis-Cid, además de un entorno que conforma el paisaje de la ciudad.

6.2.1. Zonas forestales

Tal vez el paisaje más apreciado desde el punto de vista ecológico es el de bosque. En Buñol existe una gran superficie poblada por pinadas y sotobosque mediterráneo dominado por carrasca, situado en la parte más occidental del término.

Este tipo de paisaje es especialmente vulnerable a la acción humana, en especial a los incendios, que son en su mayoría provocados. Por ello, estas zonas deben de prepararse para su prevención y resistencia, manteniéndose de forma adecuada y vigilándose en periodos críticos.

El bosque de Buñol, situado en su mayor parte en la Sierra de Malacara, constituye un LIC, formando parte de la Red Natura 2000 que establece claramente unas necesidades de protección forestal de dichos suelos en cuanto a la conservación de hábitats naturales.

La Sierra de Cabrera y la parte norte del término, arrasados por un incendio hace pocos años, presentan un paisaje de monte bajo que es necesario respetar y revalorizar como paisaje autóctono. En ciertas zonas, como la Rambla del Gallo, se propone la reforestación para evitar riesgos naturales, por ejemplo referentes a las inundaciones, conforme marca el PATRICOVA.

Ambos paisajes tienen también un gran potencial como recurso de turismo rural, por lo que el cuidado del bosque puede compatibilizarse y reforzarse mutuamente con la creación de rutas de ecoturismo que introduzcan actividades respetuosas con el medioambiente como el senderismo. Esta actividad fomentaría así mediante el conocimiento del medio un respeto necesario a este tipo de parajes y sus riquezas naturales.

El Plan General propone la clasificación de las áreas de bosque que se mantienen en una situación ecológica casi intacta como S.N.U. PROTECCIÓN ECOLÓGICA (E) "es la parte alta del monte y el

uso es restrictivamente forestal. Su delimitación se corresponde con la existente en las anteriores NNSS."

Las principales disposiciones en cuanto a este tipo de suelo son las siguientes:

1- Se prohíbe todo tipo de edificaciones, salvo aquellas necesarias para el mantenimiento y conservación, la prevención o extinción de incendios, con restricciones.

2- Se mantendrán las condiciones naturales de los cauces. Se conservará la vegetación de ribera, no permitiéndose la transformación a cultivo de los terrenos actualmente baldíos o destinados a usos forestales.

3- Protección de fuentes y manantiales.

4- Quedan sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que acarreen movimientos de tierra.

5- No se podrá modificar, destruir o crear nuevos bancales y márgenes de éstos, así como explotaciones agrícolas.

6- En las Áreas Forestales se prohíbe con carácter general (...), dañar, mutilar, talar o recolectar cualquier espécimen vegetal silvestre, salvo autorización expresa de la Administración por razones fitosanitarias.

7- Los trabajos de regeneración y recuperación de la cubierta vegetal tendrán por objetivo la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales características. No se permite la introducción y repoblación con especies exóticas tanto vegetales como animales, entendiéndose éstas por toda especie, subespecie o variedad que no pertenezca o haya pertenecido históricamente a la flora y fauna silvestres del ámbito.

"Impacto paisajístico:

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico deberán realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado.

2. A tal fin se evitará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la proximidad a las vías de comunicación, vecindad de monumentos o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, hitos y elementos singulares de carácter natural, etc. En cualquier caso, las instalaciones y edificaciones en el medio rural deberán incorporar las medidas de enmascaramiento y mimetización necesarias para su integración en el paisaje.

3. Las pistas y caminos forestales y rurales, áreas cortafuegos, e instalación de infraestructuras de cualquier tipo que sean autorizadas, se realizarán atendiendo a su máxima integración en el paisaje y su mínimo impacto ambiental."

Las áreas del término municipal cubiertas por el bosque, pero donde se dan otro tipo de actividades consolidadas históricamente, agrícolas de secano en su mayoría, o con necesidad de regeneración del bosque se clasifican en el Plan General como S.N.U. PROTECCIÓN FORESTAL (F).

Plantea la aplicación de la normativa de suelos de protección ecológica, pero autoriza usos agrícolas en aquellas zonas en las que se da actualmente, sin posibilidad de ampliación ni nuevas implantaciones. Se autoriza igualmente el uso ganadero a través de un Plan de Aprovechamiento Ganadero que deberá aprobar la Administración competente en ganadería y el ayuntamiento. Se autorizan con restricciones edificaciones relativas a usos agrícolas y ganaderos.

Existen parajes que presentan por sus características naturales paisajes puntuales de gran valor cuya especificidad requiere una protección especial.

Constituyen además referentes culturales y simbólicos de Buñol, por lo que merecen una protección especial y en muchos casos una revalorización mediante una actuación de mejora de sus condiciones urbanísticas, paisajísticas o de acceso.

Es el caso de parajes naturales como el Barranco de Carcalín, que tan solo necesitan la conservación del medio natural; zonas que cuentan además con áreas de recreo o acampadas como Las Moratillas o Fuente Umbría o lugares especialmente significativos que necesitan una conservación y rehabilitación más o menos urgente como la zona de la Jarra.

Estos entornos naturales protegidos se incluyen dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos por su singularidad, ecología u otras características y son así preservados de alteraciones salvo aquellas

tendientes a recuperar aspectos deteriorados o perdidos y que cuenten con la correspondiente licencia.

De entre todos destacan el Cerro de Las Palomas y La Cueva del Turche, se propone la redacción de un Plan Especial de Protección y su declaración como Paraje Natural Municipal y se propone un ámbito previo que el Plan Especial deberá concretar.

Para preservar y a la vez potenciar todos estos paisajes resulta viable la consideración del desarrollo controlado del turismo interior. En este sentido, la documentación informativa del Plan General expone:

“El municipio de Buñol cuenta con un potencial de crecimiento económico ligado a aquellas actividades relacionadas con la visita a su patrimonio histórico y la realización de actividades de ocio en su propio término municipal. La oferta de casas rurales, pese a estar escasamente representada en la comarca, también permite el desarrollo de actividades de turismo de interior tan en alza en la actualidad, existiendo la posibilidad de acceder a fonos europeos con el objetivo de consolidar este sector.

La antigua Casa del Coronel denominada en la actualidad como “Casa del Río Mijares” es un ejemplo de instalación establecida como albergue rural en las cercanías de la localidad, siendo además utilizada como Centro de Interpretación Ambiental, en el cual se pueden desarrollar actividades de difusión de la riqueza natural, así como disfrutar de un chapuzón en las aguas del vecino río Mijares

Actividades como la visita a los parajes naturales de los alrededores, crecientemente valoradas por los ciudadanos, junto a una mayor educación ambiental y conocimiento de la flora y fauna autóctonas son todas ellas actividades que seguro deparan un futuro muy prometedor para el sector. Otras actividades asociadas a la montaña o incluso a la realización de actividades deportivas en los caudales que atraviesan el término municipal, tales como el montañismo, senderismo, práctica de deportes de aventura, rutas en bicicleta, a caballo o a pie, etc, suponen posibilidades abiertas a la explotación turística, proporcionando tanto empleo para los residentes locales como recursos para las arcas municipales, que pueden ser reinvertidos en la conservación del entorno natural, fuente última de esta actividad turística.”

6.2.2. Paisaje agrícola

Tanto el término de Buñol como la comarca tienen una larga tradición agrícola basada en su mayoría en el cultivo de secano. Estos campos ocupan el 90% del suelo agrario del término, marcando así el paisaje predominante. Su presencia se ve afectada por el aumento de suelo industrial y terciario, presión que provoca abandono y desaparición de un buen número de campos. Estos necesitarían de una protección que limitara el avance de nuevas actividades, afianzando la agricultura de secano, tal vez mediante ayudas o incentivos que suavizaran las diferencias de rentabilidad que provocan el abandono del sector primario.

Las zonas de secano fuera del bosque se clasifican en el Plan General como S.N.U. RÉGIMEN COMUN (RC), sin protección especial, estableciéndose sus usos y regulándose especialmente la posible ubicación de viviendas aisladas, delimitando aquellas zonas en las que es posible su construcción (UF) y aquellas zonas donde en la actualidad se explotan los recursos naturales, canteras (RN). Se regulan la parcelación, obras y posibles edificaciones (agrícolas o residenciales en UF) e infraestructuras.

La minoritaria presencia del cultivo de regadío en zonas periféricas al núcleo urbano atestigua la condición de nexo entre las zonas del interior y las litorales que presenta la población. Esta producción aprovecha las aguas provenientes de la sierra, encauzadas históricamente por las acequias que aún hoy atraviesan el casco urbano.

Existen básicamente tres zonas, situadas dos de ellas en la zona media de la ciudad a este y oeste, y una tercera al sureste en la zona baja. Estos suelos presentan una calidad paisajística innegable aunque desigual. Las zonas de mayor interés son aquellas que históricamente han presentado este tipo de cultivo; otras zonas menos consolidadas podrían adaptarse y reconvertirse constituyendo un entramado de huertas-jardín en la que los ciudadanos pudieran, como ocurre ya en muchas ciudades europeas, cuidar sus cultivos y dedicarles parte de su tiempo de ocio o pasear por un parque agrario metropolitano.

El Plan General propone la clasificación de aquellos terrenos de uso agrícola de regadío que se agrupan en las denominadas huerta de

arriba y huerta de abajo como S.N.U. PROTECCIÓN AGRÍCOLA (H).

Las Normas de intervención serán:

- 1- El uso dominante es el agrícola
- 2- Se prohíben vertidos a redes de riego
- 3- Se protegen fuentes y manantiales
- 4- Se deberán regular los movimientos de tierras.
- 5- Se protegerán los bancales y en general las prácticas de conservación de suelos y edificaciones.
- 6- Solo se permitirán las edificaciones, con restricciones, vinculadas al uso agrícola.

6.2.3. Vistas singulares y paisaje urbano

La accidentada topografía de Buñol proporciona numerosos puntos desde los que apreciar vistas panorámicas abiertas de especial interés. La mayoría de ellas se sitúan entorno al núcleo urbano, que cuenta con una localización central estratégica entre la parte oriental del término, más llana, y la zona del interior, más montañosa.

La ciudad está compuesta por una parte situada en terrenos de más altura (Las Ventas) y una zona baja, más extensa, que engloba el casco histórico, y que se encuentra rodeada por laderas, atravesada por barrancos y el río Buñol. EL plano 5 muestra los puntos de observación singulares.

Esta particularidad hace visible la ciudad desde numerosos puntos, a la vez que le proporciona un interesante paisaje formado por zonas de monte bajo y pinadas que se deben proteger para asegurar que el paisaje visto desde la ciudad se mantiene.

La imagen de la ciudad observada desde estos puntos estratégicos ha de regularse a fin de evitar la aparición de elementos que desvirtúan la imagen urbana como edificaciones de volumen o altura fuera de escala, carteles o rótulos que oculten vistas, etc.

El Plan General propone mediante la clasificación de S.N.U. PROTECCIÓN PAISAJISTA (P) la protección de aquellas áreas que conforman paisaje desde la ciudad y la dotan de una categoría propia, de manera que no se deteriore, o incluso se mejore, el paisaje actual que constituye uno de los valores del municipio.

“Se permiten los usos forestales, o agrícolas que se dan en la actualidad con las condiciones establecidas para ellos en los suelos de protección forestal. Además se permiten todos aquellos usos no productivos relacionados con el disfrute del paisaje y de los espacios naturales por parte de la población y que no supongan transformación ni deterioro de la flora, la fauna o el suelo de estas áreas. Se prohíbe, por el contrario todo uso que atente contra estos valores.”

Será de aplicación la normativa marcada en los Suelos No Urbanizables con Protección Ecológica en lo relativo a edificaciones, que quedan prohibidas salvo en casos de utilidad pública y con restricciones. Las edificaciones existentes sin licencia quedan fuera de ordenación.

Dentro del Suelo No Urbanizable con Protección se incluyen el Parque de La Violeta, de 4,12 Ha y que se sitúa al este de la población en su parte baja y el Parque Deportivo El Planell de 14,46 Ha.

El conjunto del casco urbano presenta también unas características globales que es preciso proteger. Perfiles urbanos como el formado por la parte alta, el centro histórico del Castillo o la zona este presentan elementos discordantes que los alteran en mayor o menor medida y que hay que evitar en lo posible. En este sentido desde el Plan General se deben regular alturas y volúmenes para evitar impactos paisajísticos no deseados, en especial en zonas históricas.

La zona del casco antiguo conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de incuestionable valor histórico. Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano y por tanto debe ser objeto de ordenanzas especialmente restrictivas que lo protejan en su conjunto.

Dos zonas de especial interés cuentan con ordenanzas propias. La primera, el Entorno del Castillo, se regirá por el Plan Especial Casco histórico-Entorno del Castillo. Constituye el núcleo primigenio de Buñol, conformado en el medioevo alrededor del castillo. Su delimitación viene establecida por el Plan Director del Castillo Buñol, actualmente en redacción. El Plan General asume esta delimitación, así como sus determinaciones.

Las calles del Cid y San Luis dispondrán de una Ordenanza Especial complementaria de esta dado su carácter emblemático y espacial, sin

duda el de mayor calidad arquitectónica de Buñol. La finalidad principal de esta ordenanza es el mantenimiento de las cualidades intrínsecas que han configurado la zona. Para ello se catalogan aquellos edificios ejemplares o singulares y se establecen los criterios generales y específicos de actuación sobre el resto de edificios no catalogados. A pesar de todos estos parámetros la arquitectura no tiene por que responder a criterios miméticos, sino que deberán predominar criterios de masas volumétricas, macizos y texturas, frente a criterios historicistas.

Tanto estos barrios como el conjunto de la población presentan además edificios de interés arquitectónico singular que otorgan gran calidad al paisaje urbano. Los inmuebles más característicos y que difícilmente podrían ser sustituidos sin que se produjera una grave pérdida cualitativa aparecen repertoriados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que incorpora este Plan General, y en él se especifica las posibilidades de intervención sobre ellos.

Este Catálogo establece protecciones sobre monumentos, edificios, barrios, jardines y parques, zonas arqueológicas y paleontológicas y parajes naturales. Respecto al patrimonio etnológico, Buñol es una de las localidades de estas comarcas del centro de la provincia de Valencia que mayor número de elementos de interés posee.

El Plan General establecerá una normativa que en cuanto al paisaje:

- 1- Regule los usos, prohibiendo los industriales, terciarios y de almacenes
- 2- Mantenga el parcelario actual
- 3- Mantenga la volumetría de la edificación tanto en alturas como en profundidades edificables, patios de parcela, etc.
- 4- Mantenga la tipología edificatoria
- 5- Mantenga las alineaciones viarias actuales prohibiendo los retranqueos o cortes visuales.
- 6- Una Ordenanza Especial de las calles Cid-San Luis, fijará la volumetría parcela a parcela y los elementos a conservar.
- 7- En el barrio San Rafael una ordenanza especial procurará el mantenimiento de la edificación actual permitiendo un nivel máximo de intervención de rehabilitación.

Una de las problemáticas planteadas en el análisis del paisaje urbano es la relativa escasez de espacios verdes, en especial en la zona de Las Ventas. La creación de nuevos parques sería pues prioritaria. Su diseño debería tener en cuenta las condiciones climatológicas de la población, la utilización de especies autóctonas y las características de su situación urbanística y paisajística (de borde urbano, junto a la huerta, etc.).

El Plan General propone la creación de parques de borde en los límites oeste y sur y la mejora y consolidación de los parques y jardines ya existentes como por ejemplo el Parque del Barranco de los Mudos, como muestra la siguiente tabla:

En la Zona de ordenanzas EDC y EDA las normas de intervención deberán:

- 1- Regular los vuelos sobre el espacio público limitando su longitud según el tipo y las dimensiones del mismo.
- 2- Se regulará que los vuelos sobre espacio público sean mayoritariamente de tipo balcón o balconada, abierto, y caso de ser cerrados se conformen como elementos aislados.

3- Se regularán el régimen de cambios de altura edificable de manera que se

evite la aparición de medianeras cerradas, posibilitando y obligando a su tratamiento como verdaderas fachadas.

4- Se regulará las fachadas interiores de la edificación, patios privados o de manzana para que su tratamiento sea de similar calidad a las fachadas a vía pública

5- Los espacios libres interiores de las parcelas deberán tener una alta proporción de espacios ajardinados y con arbolado

En la Zona de Ordenanzas UFA y UFH:

1- Se regularán los cerramientos de parcela para que mantengan una parte translúcida o vegetal evitando los cerramientos macizos de obra en toda la altura.

2- Los espacios libres interiores de las parcelas deberán tener una alta proporción de espacios ajardinados y con arbolado

En las Zonas de Ordenanzas TER y IND:

1.- Se regularán los espacios de aparcamiento y carga o descarga en el interior de la parcela.

2- Se destinará una parte de los espacios interiores libres de parcela al ajardinamiento y arbolado.

3- Se regulará el mantenimiento de rótulos, vallas y carteles por parte de sus propietarios.

4- Las construcciones auxiliares y/o de instalaciones deberán mantener la misma calidad y decoro constructivo que las edificaciones principales.

Como Normas Generales en los nuevos trazados viarios y en las remodelaciones de los existentes se procurará:

1- Regular la iluminación de viarios y edificios de manera que se disminuya el grado de contaminación lumínica y se eviten deslumbramientos.

2- Se regulará la instalación de vallas publicitarias, teniendo especial cuidado en que su situación no interrumpa vistas o fugas visuales.

3- Se utilizará vegetación autóctona.

4- Se impedirá el vertido descontrolado de residuos.

5- Los trazados viarios nuevos se diseñarán teniendo en cuenta las vistas

abiertas hacia el exterior y a los hitos de la ciudad tal como chimeneas, campanarios, castillo,...

6- Se combinarán las diferentes tipologías edificatorias en un mismo barrio.

7- Incorporación plena de arbolado en viarios y aparcamientos.

8- Potenciación de la calle con la ubicación de locales de comercio cercano de

variada superficie, no concentrados.

9- Introducción en el diseño de la sección del viario del carril bici y conexión al de la ciudad

10- Incorporación en el diseño de la urbanización de aquellos elementos históricos existentes tales como márgenes de piedra, balsas, trazados viarios, u otros de manera que interacciones con el medio y la historia