

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva del Plan General de Burjassot nueva publicación del Plan General por omisión en la publicación del BOP n.º 119 de fecha 21/06/2019 de la normativa urbanística correspondiente.

ANUNCIO

Expte. 20120399 -CA Burjassot

Plan General

Resolución

Visto el Plan General de Burjassot, remitido por el Ayuntamiento de la localidad, y de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

UNO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“En relación con el Plan General, remitido por el Ayuntamiento de Burjassot, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de marzo de 2011, se acordó someter a información pública el documento Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Versión Preliminar del nuevo Plan General, por término de 45 días hábiles mediante anuncio en un diario no oficial de amplia difusión, “Levante-EMV” de 12 de marzo de 2011, y en el DOCV n.º 6.477 de fecha 10 de marzo de 2011, presentándose 15 alegaciones.

La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 20 de junio de 2012 acordó emitir, la Memoria Ambiental. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 12 de noviembre de 2012, se somete a información pública el proyecto de Plan General con anuncio en un diario no oficial de amplia difusión, “Levante-EMV” de 20 de noviembre de 2012, y en el DOCV n.º 6.907 de fecha 21 de noviembre de 2012, presentándose varias alegaciones, que se resolvieron según el acuerdo del Pleno de fecha 16 de abril de 2013, por el que se aprobó provisionalmente el proyecto de revisión de Plan General.

El 2 de julio y 2 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento remite Texto Refundido del Plan General así como otra documentación relativa al expediente, aprobado provisionalmente mediante acuerdo del Pleno de 13 de junio de 2013, interesando su aprobación definitiva. En

fecha 4 de agosto de 2017 el Ayuntamiento presenta Texto Refundido del Plan General de Burjassot de fecha julio de 2017 sin diligencia ni acuerdo de aprobación provisional.

Con posterioridad el Ayuntamiento aporta Texto Refundido del Plan General de Burjassot de 2018 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 27 de noviembre de 2018, con objeto de dar cumplimiento a las consideraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 1 de diciembre de 2017 para su aprobación definitiva, documento que fue sometido a información pública en el DOCV de 9 de agosto de 2018 y en el periódico Levante del día 4 de agosto de 2018.

DOS.- DOCUMENTACIÓN

El Proyecto de Plan General está compuesto de:

- Texto Refundido de Plan General: memoria Informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas de ordenación estructural y normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

- Catálogo de bienes y espacios protegidos

- Estudio y Catálogo de Paisaje que incluye normas de integración paisajística. Programas de Paisaje

- Informe de sostenibilidad ambiental

- Informe de sostenibilidad económica

- Informe de viabilidad económica

- Estudio Acústico

- Estudio de tráfico

- Plan de Movilidad

- Estudio de recursos hídricos

- Anexos: Estudio de demanda de alojamientos para jóvenes, Informe de impacto de género.

TRES.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROYECTO

El objeto del Proyecto es la revisión del Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU), en sesión de fecha 27 de septiembre de 1990 (BOP 30/10/1990). Del contenido del Plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

A. Aspectos Territoriales.

Burjassot es un municipio perteneciente al entorno del área metropolitana de Valencia situado en la comarca de L'Horta Nord, lindando con los términos municipales de Godella, Paterna y Valencia. Cuenta con una población de 37.584 habitantes (INE 2018), proponiendo una población

en el Plan General de 44.810. La superficie del término es de 3,50 km², ocupando su casco urbano una gran parte del mismo, 2,69 km² (el 77,51% de dicha superficie). Existen un total de 18.271 viviendas de las cuales el 12% están vacías.

La estructura urbana de Burjassot viene determinada por su orografía, su posición en el límite de la huerta de Valencia y el crecimiento a lo largo de los caminos de Llíria y Bétera. Nuevas infraestructuras de comunicación, han sido construidas en paralelo a las preexistentes, facilitando los desplazamientos, pero también encorsetando aún más el crecimiento físico de Burjassot (Metro, CV-35 y la red viaria metropolitana). Por lo tanto Burjassot se encuentra situada entre las infraestructuras de ferrocarril y carreteras, presentando unas especiales características del territorio.

En síntesis, la estructura territorial de Burjassot la conforman los elementos siguientes:

- Por el Este del término municipal la ronda Norte de Valencia, que coincide prácticamente con el límite actual del término municipal.

- Por la zona Norte, el ámbito de huerta perteneciente en su gran mayoría a la Huerta de Protección Especial.

- Por la zona Sur del término discurre otra de las arterias de comunicación principales de Valencia, la CV-35, que separa el casco urbano de Burjassot en dos ámbitos, el que queda al sur de la vía se funde con la trama urbana de Benimamet en Valencia.

El municipio se ve afectado por el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, aprobado por Decreto 219/2018 del Consell y publicado en el DOCV 20.12.2018 (en adelante PATODHV), en el que figura clasificado como suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola (ZRP-AG) una zona de Huerta con nivel de Protección Especial Grado 1 (H1) y está atravesado por el corredor ecológico y funcional de la Real Acequia de Moncada con franjas de protección de 50 m de anchura a ambos márgenes (art. 24.4), formando parte de la Infraestructura Verde de carácter supramunicipal. Además de las servidumbres asociadas al aeropuerto de Manises, la situación del Campus de Burjassot de la Universitat de València y las instalaciones de Radiotelevisión Valenciana. Existen varias infraestructuras que condicionan su crecimiento: carreteras CV-30 y CV-35, líneas 1 y 4 de metro y tranvía de FGV, Acequias de Tormo y Moncada y vías pecuarias, el cementerio así como líneas eléctricas.

B. Nuevo modelo territorial.

El modelo propuesto para Burjassot recoge los siguientes puntos fundamentales:

• Debido a la morfología del término municipal, con un suelo urbano con elevada consolidación, se propone solo un crecimiento moderado de suelo urbanizable terciario ajustado al entorno del casco residencial actual, sin previsión de aumento de suelo urbanizable residencial ni industrial. Además, disminuye la edificabilidad prevista en suelo urbano respecto del planeamiento vigente.

• Respecto al suelo no urbanizable se propone el mantenimiento de la huerta buscando soluciones sostenibles que permitan de una manera real el mantenimiento y la continuidad temporal de la misma.

• Dar una alternativa a la primacía actual del tráfico rodado privado motorizado, potenciando los recorridos peatonales y ciclistas, y buscando alternativas a la descongestión interior de tráfico actual de Burjassot, favoreciendo el desarrollo del transporte público.

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

El objeto de las DEUTs es establecer los criterios y objetivos que permiten la adecuación del Plan General a la política territorial, e identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, de acuerdo con el art. 43 de la LUV. Entre las DEUTs recogidas en el Plan General encontramos:

- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos (respecto a la mejora de los entornos urbanos y dotacionales, al acceso a la vivienda, objetivos de los estudios de paisaje, al transporte público, movilidad urbana y a las infraestructuras).
- Directrices relativas a la sostenibilidad (respecto a la utilización del suelo, al uso eficiente de los recursos hídricos, a la protección del medio natural y rural, y a la implantación de infraestructuras de transporte, energía, agua y comunicaciones).
- Directrices relativas a la ordenación (respecto a la ocupación del suelo, criterios urbanísticos de los planes de desarrollo, respecto a la conservación del Patrimonio Cultural, y a riesgos naturales).

D. Clasificación del suelo.

D.1. Suelo urbano.

En general se mantiene la clasificación de suelo urbano vigente, incorporando el suelo de los sectores de uso terciario previstos en el Plan General vigente que ya han sido desarrollados.

Se clasifica como suelo urbano una superficie de 2.714,747 m² (77,51%), desglosado de la siguiente forma:

- El suelo ya transformado que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estando incorporado a la malla urbana, y cuya conversión en solar se puede realizar mediante actuaciones aisladas.
- El suelo anteriormente clasificado como urbano, integrado en el núcleo urbano y consolidado por la edificación, cuya urbanización pendiente se puede acometer mediante actuaciones aisladas.
- El suelo que en ejecución del planeamiento ya ha sido urbanizado conforme al mismo, o se prevea su completa urbanización con carácter previo a la aprobación del nuevo Plan General.

Dentro del suelo urbano se proponen 12 unidades de ejecución de uso residencial con un PRI en tramitación en la UE2.

D.2. Suelo urbanizable.

La superficie del suelo urbanizable asciende a 182.704 m² (5,22%). Se proponen tres sectores de suelo urbanizable terciarios dentro del ámbito del término municipal actual de Burjassot:

- Sector TER-1 de 60.553 m² computables la actualmente clasificado como suelo no urbanizable común, situado al sur del término municipal junto a la zona terciaria ya consolidada "Parque de Ademuz", lindante con Benimamet y junto a la ronda Norte. En el proyecto se indica que su desarrollo se encuentra en fase de tramitación. Se pretende permitir la implantación de un centro comercial y de negocios de carácter singular, operando como un elemento dinamizador del tejido económico y social del municipio. Además se pretende llenar un vacío urbano que mejoren su percepción y perfilen un borde urbano.
- Sector TER-2 de 108.407 m², al este del casco de Burjassot, junto al acceso norte de la ronda de Valencia, sobre suelos actualmente clasificados como urbanizables en su gran mayoría en el planeamiento vigente. Se pretende cerrar la trama terciaria en la zona este del término municipal. El uso dominante es el terciario, con compatibilidad de uso residencial. Se propone que dicho sector ceda una superficie de huerta protegida como Parque Público Natural al norte del sector que sirva de elemento de transición entre la zona urbana y la huerta, que sea compatible con el PAT. La incidencia sobre el comercio tradicional hará que se limite los usos comerciales de acuerdo a lo indicado en las Normas Urbanísticas. Clasificación de suelo que deberá modificarse según lo previsto en el PATODHV.
- Sector TER-3 de 6.420 m², situado junto al ámbito de suelo urbano terciario desarrollado denominado IT 2 y 3, como complemento y cierre del mismo, donde se contempla el ecoparque PMD-1 de 1.500 m².

D.3. Suelo no urbanizable.

La superficie total de Suelo No Urbanizable asciende a 604.807 m² (17,27%) Se distinguen las siguientes zonas:

- Suelo No Urbanizable Protección de Infraestructuras.
- Suelo No Urbanizable Protección "Área de reserva de infraestructuras", calificación de suelo que deberá modificarse según lo previsto en el PATODHV.
- Suelo No urbanizable Protegido de la Huerta, comprende aquellos terrenos destinados a la producción agrícola, situados al norte del término municipal y cuyo riego procede de la Acequia Real de Moncada. Se trata de suelos incluidos en el PATODHV, además el municipio ha propuesto su consideración PNL-Huerta adscrito al sector Terciario TER-2 en base al artículo 13.6 de la ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

D.4. Cuadro resumen de superficies.

		Superficie	%
TÉRMINO MUNICIPAL		3.502.258 m²	100%
SUELO URBANO		2.714.747 m²	77,51%
	RESIDENCIAL	1.879.437 m ²	53,66%
	INDUSTRIAL	15.299 m ²	0,44%
	TERCIARIO	282.803 m ²	8,07%
	DOTACIONAL	537.208 m ²	15,34%
SUELO URBANIZABLE		182.704 m²	5,22%
	TERCIARIO	175.380 m ²	5,01%
	DOTACIONAL	7.324 m ²	0,21%
SUELO NO URBANIZABLE		604.807 m²	17,27%
SNUC	ÁREA RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	33.231 m ²	0,95%
SNUPH	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN HUERTA	525.739 m ²	15,01%
SNUPI	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	45.837 m ²	1,31%

E. Zonas de ordenación urbanística.

Se definen las zonas de ordenación urbanística

- Suelo Urbano: Uso Residencial:

Zona de Núcleo Histórico Tradicional BRL (NHT-BRL)

Ampliación de casc- (ACA)

Zona de Viviendas Adosadas (ADO)

Zona de Edificación Abierta (EDA)

Zona de Ensanche (ENS)

Dotacional (Zonas Universidades) (DOT)

Dotacional (Zona Estación FGV) (DOT)

Dotacional (Zona RTVV) (DOT)

Uso Terciario:

Zona de Terciario Aislad- (TE-A)

Zona de Terciario en Manzana (TE-M)

Zona de Terciario Universidad (TE-U)

Uso Industrial Aislad- (INA)

Reserva Viaria (RV)

- Suelo Urbanizable:

Zona Terciari- (TE-1)

Zona Terciario (Compatible Residencial) (TE-2)

- Suelo No Urbanizable:

Zona de protección de la huerta (SNUPH)

Zona de protección de las infraestructuras (SNUP-I)

Área de reserva de infraestructuras (SNU-INF) (*)

F. Red primaria de reserva dotacional y equipamientos comprende:

Respecto a la red viaria, se adopta como ordenación estructural:

- Carreteras CV-30 y CV-35 (Generalitat Valenciana), CV-310 (Diputación); así como diversas vías urbanas que ejercen como viales estructurantes.
- Ferrocarril: líneas 1 y 4 de metro y de tranvía.
- Vías pecuarias: Vereda de San Antonio de Benageber, Colada Azagador de Burjassot a Moncada, Colada Azagador del Camino de Godella.
- Dotaciones Públicas y equipamientos privados, relacionados en el siguiente cuadro según consta en el documento que ocupan una superficie de 734.917 m².

DOTACIONES-EQUIPAMIENTOS DE LA RED PRIMARIA:		Superficie (m ²)
Educativo-cultural (PED)		
PED-1	EIP San Juan de Ribera	2.885
PED-2	IES Comarcal	9.498
PED-3*	El Juan XXIII (privado)	4.893
PED-4	EIP Villar Palasi	10.468
PED-5.1	Antiguo Centro Díaz Pintado	5523
PED-5.2	EIP Fernando de los Ríos	12.936
PED-6.1	Dotación vacante de carácter educativo	15.894
PED-6.2	Ingeniería	26.894
PED-7	Dotación vacante de carácter educativo	4.020
PED-8	IES Vicent Andrés Estellés	11.977
PED-9	IES y ESO Federica Montseny	15.087
PED-10	Universidad Farmacia	16.290
PED-11	Universidades Química y otras	36.157
PED-12	EIP Miguel Bordonau	3.456
PED-13	Casa de la Cultura. Biblioteca	1.156
PED-14*	Castillo	1.134
PED-15	Los Silos	5.420
PED-16	Equipamiento escolar (en PRI Cementos Turia)	7.000
PED-17	EIP Nuestra Sra. Desamparados	5.517
Administrativo-institucional (PAD)		
PAD-1	Ayuntamiento	963
PAD-2	Centro Investigación Alimentaria	1750
PAD-3	Instituto Valenciano de Seguridad y Salud en el Trabajo	5781
PAD-4	Juzgado	370
PAD-5	Radiotelevisión	58316
Infraestructura-servicio urbano (PID)		
PID-1	Cementerio Actual	17313
PID-2	Bomberos	263
PID-3	Estación Canterería	520
PID-4	Estación Transformadora	312
PID-5	Ampliación Cementerio	4918
PID-6	Estación Empalme	11029
PID-7	Mercado	1140
PID-8	Aparcamiento	2161
Recreativo-Deportivo (PRD)		
PRD-1	Polideportivo	38406
PRD-2	Piscina cubierta	1555
PRD-3	Campo de Fútbol "Los Silos"	8000
Asistencial (PAT)		
PAT-1*	Centro de Día (Dotacional Privado)	3680
PAT-2	Centro de Especialidades	3621
PAT-3*	Asilo Hogar Sequera	2777
PAT-4	Centro de menores. Sección IES Federica Montseny	13943
Dotacional múltiple (PMD)		
PMD-1	Equipamiento dotacional múltiple. Ecomarque	1500
PMD-2	Equipamiento dotacional múltiple	2,638
Dotacional residencial (PDR)		
PDR-1	Equipamiento dotacional residencial	2.638
Zonas verdes		
		360.240
	total	734.917

• Espacios libres y zonas verdes, con una superficie total de 360.240 m² que se indican en el siguiente cuadro:

NOMBRE	SUPERFICIE COMPUTABLE	TITULARIDAD del SUELO	GESTIÓN URBANÍSTICA
PJL 1.1	3.858,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 1.2	7.208,00 m ²	Pública / Privada(4.880 m2)	La parte privada adscrita para su obtención a la U.E-1.
PJL 1.3	12.108,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 1.4	28.335,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 1.5	1.165,00 m ²	Privada	Adscrita para su obtención a la U.E-1.
PAL 1.2	227,00 m ²	Privada	Adscrita para su obtención a la U.E-1.
PAL 1.1	274,00 m ²	Pública / Privada(178 m2)	La parte privada adscrita para su obtención a la U.E-11.
PJL 2.1	4.033,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.2	9.972,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.3	10.656,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.4	16.290,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.5	9.600,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.6	37.802,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.7	5.413,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.8	4.539,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.9	1.091,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.10	1.909,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 2.11	4.847,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PAL 2.1	2.215,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PAL 2.2	0,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 3.1	3.013,00 m ²	Pública / Privada(156 m2)	La parte privada adscrita para su obtención a la U.E-9.
PJL 3.2	2.788,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 3.3	5.427,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 3.4	4.469,00 m ²	Pública / Privada(204 m2)	La parte privada adscrita para su obtención a la U.E-7.
PJL 3.5	30.550,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 3.6	2.307,00 m ²	Pública / Privada(502+753 m2)	La parte privada, adscrita para su obtención: 502 m2 a la U.E-9 y 753 m2 a la U.E-10.
PJL 3.7	11.145,00 m ²	Pública / Privada(477 m2)	La parte privada incluida para su obtención en la U.E-11.
PJL 3.8*		Privada	Zona verde privada
PAL 3.1	221,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 4.1	3.448,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 4.2	2.924,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 4.3	4.159,00 m ²	Pública / Privada(2.612 m2)	La parte privada adscrita para su obtención a la U.E-3B.
PJL 4.4	3.153,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PAL 4.1	746,00 m ²	Pública	Ya obtenido
POL 1	68.850,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 5.1	4.745,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 5.2	1.425,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 5.3	3.899,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 5.4	6.034,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 5.5	1.055,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 6.1*	1.780,00 m ²	Privada	Zona verde privada
PJL 6.2	13.647,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 6.3	1.630,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 6.4	4.647,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 6.5	4.037,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 6.6	7.050,00 m ²	Pública	Ya obtenido
PJL 6.7	3.429,00 m ²	Privada	Adscrita para su obtención al Sector IER-2.
PJL 6.8	2.120,00 m ²	Privada	Adscrita para su obtención al Sector IER-2.
PJL 6.9			
TOTAL	360.240,00 m²		

Si bien las zonas verdes PJL-6.8, PJL 6.9 y SJL-6.5 deberán excluirse del cómputo y listado de zonas verdes a la vista del PATODHV como se indica en el Fundamento Jurídico Quinto.

G. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

Dentro del municipio de Burjassot, nos encontramos los siguientes elementos con consideración de centro cívico:

- Campus de Burjassot de la Universidad de Valencia.
- Instalaciones de Radio Televisión Valenciana.
- C.C. Parque Albán.
- C.C. Parque Ademuz.
- Intercambiador de transportes.

H. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo. Sectorización.

En Plan General justifica y fija un aprovechamiento tipo diferente para cada sector y cada unidad de ejecución, justificando su viabilidad y sostenibilidad en términos económicos, habiendo disminuido el aprovechamiento tipo respecto de otras versiones del Plan y establece los coeficientes de uso provisionales (uso terciario 1, residencial libre 1,2 y residencial protegido 0,9).

Se definen las siguientes áreas de reparto y aprovechamientos tipo provisionales previstos para cada una de las unidades de ejecución y sectores que define el Plan General:

Áreas de reparto. Suelo Urbanizable	Sector	Superficie computable	ATR*	IEB	Edificabilidad
AR-13	TER-1 (SUR)	60.553 m ²	1,151	1,5	90.600
AR-14	TER-2 (NORTE)	108.407 m ²	1,009	2	217.200
AR-15	TER-3	6.420 m ²	1,152	1,5	9.611

TR 2018			
Áreas de Reparto . Suelo Urbano	Unidad de Ejecución	Sup. Computable	AT provisional*
AR-1	UE-1	14.402 m ²	1,3937 m ² tp/m ² s
AR-2	UE-2	11.086 m ²	1,0412 m ² tp/m ² s
AR-3A	UE-3A	1.365 m	5,3990 m ² tp/m ² s
AR-3B	UE-3B	6.282 m ²	3,4971 m ² tp/m ² s
AR-4	UE-4	10.404 m ²	1,9067 m ² tp/m ² s
AR-5	UE-5	2.688 m ²	2,4712 m ² tp/m ² s
AR-6	UE-6	1.735 m ²	2,3388 m ² tp/m ² s
AR-7	UE-7	1.050 m ²	2,9663 m ² tp/m ² s
AR-9	UE-9	876 m ²	1,4553 m ² tp/m ² s
AR-10	UE-11	925 m ²	1,236 m ² tp/m ² s
AR-11	UE-15	1.609 m ²	2,0705 m ² tp/m ² s
AR-12	UE-16	5.390 m ²	1,3434 m ² tp/m ² s

I. Patrimonio Cultural.

Forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con el art. 188 del ROGTU los siguientes:

1. Delimitación del núcleo histórico tradicional (NHT).
2. Bienes de Interés Cultural y sus entornos: Colegio Mayor San Juan de Ribera, y Los Silos, ambos con la categoría de monumento.
3. Bienes de relevancia local, que atendiendo a su singularidad tipológica, su interés arquitectónico y su significación histórica se incluyen en las siguientes categorías:

Con la categoría de Monumento de Interés Local y Protección Parcial los siguientes:

- Ermita de San Roque
- Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel

Con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local los siguientes:

- Molí del Salt.
- Partidor o Llungüa de Burjassot-Alborgí
- Llungües del Raig Sitio histórico de interés local Refugios I y II de la Guerra Civil

Inmuebles representativos de la cultura y la forma de vida y las actividades representativas de la historia de Burjassot y sus habitantes.

- Mercado Municipal.
- Chimenea 1 Y 2.
- 3 Retablos Cerámicos Exteriores.

El catálogo contempla 259 bienes protegidos, de los cuales: 7 son bienes de protección integral, 114 de protección parcial y el resto de protección parcial, y 24 elementos del patrimonio etnológico.

J. Paisaje.

Dentro de este ámbito se ha definido la Infraestructura Verde de Burjassot, conectándola y articulándola con la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana, de acuerdo a los criterios establecidos en el propio objetivo 11 de la ETCV y artículo 19 bis de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

K. Planeamiento de municipios colindantes.

El término municipal de Burjassot linda con Valencia, Godella, y Paterna, presentando en la mayoría de casos la misma clasificación ambos términos municipales en las zonas limítrofes. En el proyecto se analiza las posibles incidencias entre la clasificación del suelo de Burjassot y los términos vecinos:

MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN BURJASSOT	CLASIFICACIÓN SUELO
Valencia	Suelo Urbano	Suelo Urbano
	Suelo Urbanizable	Suelo Urbanizable
	SNU Protección	SNU Protección
Godella	Suelo Urbano	Suelo Urbano
	SNU Protección	SNU Protección
Paterna	Suelo Urbano	Suelo Urbano

CUATRO.- INFORMES SECTORIALES

Con relación a los informes sectoriales solicitados cabe resaltar lo siguiente:

1. La Dirección General de Aviación Civil, el 4 de marzo de 2013, informa favorablemente en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas en el informe, que deberán recogerse en la normativa del Plan General:

“En particular que las construcciones o instalaciones previstas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no superen los 100 metros de altura sobre el terreno.

En caso de que las construcciones o instalaciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, superasen los 100 metros de altura sobre el terreno, se requerirá nuevo informe vinculante de esta Dirección General.”

2. El Servicio de Infraestructuras de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, en fecha 20 de junio de 2014, informa desfavorablemente indicando una serie de cuestiones a subsanar o tener en cuenta.

3. El Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación, el 3 de septiembre de 2012 informa favorablemente, indicando lo siguiente:

“Una vez revisado el estudio acústico aportado, se observa que se ha desarrollado todo lo especificado en dicho apartado.

Asimismo, se recuerda que en el desarrollo posterior de los instrumentos de planeamiento urbanístico asociados a cada uno de los sectores recalificados se realizará un análisis pormenorizado en el que se evaluará la necesidad de adoptar medidas correctoras adicionales.”

4. El Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), el 21 de diciembre de 2012 remite alegación, exponiendo ocho puntos y solicitando que se admita ésta, y en atención al Convenio de colaboración existente, se modifique la Ficha de Gestión y Planeamiento de la UE1.

5. La Confederación Hidrográfica del Júcar, el 26 de abril de 2013, emite informe favorable.

6. El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, el 18 de julio de 2013, emite informe indicando una serie de aspectos a incorporar al Estudio de Paisaje y al Plan General, posteriormente, el 2 de julio de 2014 emite informe reiterándose en algunas cuestiones:

1. Se debe completar el plano de Infraestructura Verde con la leyenda.
2. Se debe integrar el Catálogo de Paisaje en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
3. Se debe incorporar los Programas de Paisaje como fichas independientes del Plan, concretando que programa de paisaje le corresponde a cada sector o unidad de ejecución.
4. Se deben incluir las Normas de Integración Paisajística en las fichas de Planeamiento y Gestión.

5. Cuestiones concretas relativas a unidades de ejecución, sectores o definición de bordes urbanos.

Asimismo, en cuanto a las modificaciones introducidas en el Texto Refundido, se observa que en algunas unidades de ejecución las

variaciones dan como resultado aumento de alturas, cambiando alineaciones y modificando la fachada urbana, por lo que se indica que se debería valorar su incidencia en el carácter del paisaje y en su percepción, elaborando al menos unos estudios volumétricos que permitan validar las propuestas realizadas, o modificarlas en el caso de que se genere un impacto visual negativo en el entorno de las UE o en el conjunto del municipio.

7. El Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, el 20 de noviembre de 2013, emite informe favorable indicando lo siguiente:

“En el documento de ordenación se justifica que la reserva de edificabilidad residencial protegida cumple el mínimo exigido por el Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda (ITD).

En consecuencia, el informe demandado es innecesario, puesto que la reserva mínima de VPP es la resultante de aplicar directamente la fórmula aritmética prevista, en función del ITD.

8. La Unidad de Minas, el 25 de noviembre de 2013, emite informe favorable.

9. La Subdirección General de Comercio y Consumo, el 21 de noviembre de 2013, informa favorablemente, indicando que no se ponen objeciones a la aprobación del Plan General, sin perjuicio de las observaciones realizadas, que en síntesis indicaban que:

“Bien en el Plan General o bien en la ordenación pormenorizada de las zonas terciarias que se difieran a Planes Parciales, se debería contener la mención del tipo de establecimientos comerciales que son susceptibles de implantarse en cada una de ellas, dentro de la calificación global de suelo terciario, incluyendo una clasificación de actividades y formatos comerciales, según lo dispuesto en el art. 32.1 de la Ley 3/2011.

Respecto a la dotación de aparcamientos de los diferentes usos terciarios, se debe establecer en las normas urbanísticas, y que para establecimientos comerciales y recreativos es de 1 plaza por cada 25 m² de superficie construida.”

10. El Servicio Territorial de Industria, el 19 de noviembre de 2013, indica lo siguiente:

“Desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial y en fases posteriores de desarrollo de los proyectos se ejercerá, en su caso, el control administrativo en asuntos relativos a la seguridad industrial que tienen asignadas estas dependencias.”

11. La Demarcación de Carreteras del Estado, el 21 de noviembre de 2013 emite informe favorable indicando lo siguiente:

“Dado que en el término municipal afectado no discurre ninguna carretera perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, no es competencia de esta Demarcación emitir informe al respecto.”

12. Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, el 5 de diciembre de 2013, informa favorablemente.

13. La Dirección General de Deporte, el 12 de diciembre de 2013 informa lo siguiente:

“A fecha de hoy, el Plan Director de Instalaciones Deportivas está en una fase previa a la determinación de objetivos de planeamiento territorial.

Por consiguiente no a lugar a determinación alguna respecto del Plan General de Burjassot por parte de esta Conselleria.”

14. La Agencia Valenciana del Turismo de la Generalitat Valenciana, el 3 de enero de 2014 informa favorablemente, indicando que:

“Desde esta administración no se tiene nada que objetar al respecto desde el punto de vista turístico.”

15. La Subdirección General de Inspección, Calidad e Infraestructura de la Conselleria de Bienestar Social, el 18 de diciembre de 2013 emite informe técnico, solicitando diversas modificaciones,

16. El Servicio Territorial de Medio Ambiente la sección forestal, el 22 de noviembre de 2013 emite informe favorable, dado que el Plan no afecta a terreno forestal, y no resultan afectados montes gestionados por la Conselleria.

17. El Servicio Territorial de Medio Ambiente la unidad de Vías Pecuarias, el 20 de diciembre de 2013, emite informe indicando lo siguiente:

“En el documento memoria informativa se denomina a la Vereda san Antonio de Benaixeve como de San Antonio de Benagéber, en discordancia con la denominación establecida en la clasificación.

Los planos de clasificación y ordenación del suelo adolecen de la definición necesaria que permita observar con nitidez, la especial protección de dominio pecuario que han de tener las vías pecuarias en suelo no urbanizable. En los planos debería poder distinguirse, la clasificación del suelo no urbanizable común del de especial protección de vía pecuaria. Por otra parte la anchura reflejada en la leyenda del plano O-E3 “ordenación estructural clasificación y red primaria” de la colada Azagador del camino de Godella difiere en parte de la expresada en la clasificación, así mismo tanto en la Colada - Azagador del Camino de Godella como la Colada - Azagador de Burjassot a Moncada, se ha omitido la anchura necesaria. Por los motivos expuestos debería mejorarse la cartografía.

Se observa que el trazado de la vereda de San Antonio de Benaixeve, grafiado en los planos, no se ajusta completamente al de la clasificación.

Por tanto la vereda de San Antonio de Benaixeve, debería ser grafiada correctamente de acuerdo con el proyecto de clasificación.

Por su parte, se recuerda el obligado cumplimiento de los siguientes aspectos, el tratamiento de las vías pecuarias, deberá ser consecuente con el punto 6.1.1 de la instrucción de 13 de enero de 2012 de la Dirección General del Medio Natural, sobre las vías pecuarias.”

18. La Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR), el 5 de diciembre de 2013 informa la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Pinedo de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan General siempre y cuando se cumpla con una serie de condicionantes.

19. Iberdrola Distribución Eléctrica, el 3 de diciembre de 2013, emite escrito formulando alegaciones y solicitando que fueran admitidas y personarse en el expediente en concepto de interesado.

Dichas alegaciones, en síntesis solicitaban que el Ayuntamiento realizara una ordenación futura adecuada, tanto en lo que respecta al ámbito jurídico (compatibilidad de usos y transcurso de infraestructuras necesarias por los diferentes tipos de suelo, etc.), como al técnico (en cuanto a su dimensionamiento), así como una serie de consideraciones y previsiones dentro del apartado de las obras de urbanización.

20. Red Eléctrica de España, el 11 de diciembre de 2013, emite informe comunicando que no resulta afectada ninguna instalación de su propiedad.

21. El Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, el 2 de diciembre de 2013 informa que no se afecta a la red viaria de esta Diputación.

22. La Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, de la Conselleria de Gobernación y Justicia, el 27 de diciembre de 2013 emite informe señalando que el término municipal de Burjassot no se ve afectado por riesgos de inundaciones, deslizamientos, accidentes graves, ni incendios forestales.

Respecto al riesgo sísmico, se indica lo siguiente:

“El municipio de Burjassot tiene una aceleración sísmica de 0,06 g. En la revisión del Plan General se deberán asumir todas las medidas establecidas al efecto en la NCSR-02.

Asimismo, según el Plan Especial Contra el Riesgo Sísmico de la Comunidad Valenciana tiene una intensidad sísmica de 6.5 (EMS), para un período de retorno de 500 años; y por tanto, se recomienda que elabore su Plan de Acción Municipal contra este riesgo.”

Respecto al riesgo ocasionado por accidente en el transporte de mercancías peligrosas, se indica que:

“Según lo que establece el Plan Especial de la Comunidad Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, la CV-30 y la CV-35 están consideradas como vías de circulación preferente de estas mercancías y se considera zona de especial exposición las franjas de 500 metros alrededor de las mismas.

En la zona de especial exposición, se localizan parcialmente los siguientes sectores urbanizable terciarios TER-1, TER-2, TER-3 y TER-4. Por tanto, se deberá efectuar consulta a la autoridad urbanística competente, y deberá determinar los usos del suelo admisibles en las zonas expuestas a este riesgo.”

23. El Servicio Territorial de Cultura y Deporte, el 24 de febrero de 2014, emite informe indicando la necesidad de introducir modificaciones en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos desde el punto de vista arquitectónico, arqueológico, y etnológico.

24. El Servicio de Gestión Inmobiliaria de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, el 15 de abril de 2014 emite informe indicando una serie de cuestiones pendientes de aclarar por el Ayuntamiento.

25. La Dirección General de Transportes y Logística, el 13 de mayo de 2014 emite informe desfavorable, indicando lo siguiente:

“1. El Sector TER-1 deberá disponer de viario perimetral exterior a la Zona de Protección del enlace la CV-30 de acceso a la Avda. Maestro Rodrigo, quedando los usos del Sector fuera de dicha Zona de Proyección. Al mismo tiempo deberá realizar un Estudio de Tráfico que proporcione los datos para el dimensionamiento del viario interior, así como su conexión con el enlace antes citado.

2. En la fase NE del TER-2, situado en la zona del Bucle del Enlace de acceso a Burjassot E desde la CV-30, deberá disponer de viario perimetral ajeno al vial principal del Enlace, y diseñarse un acceso a la Rotonda situada al Sur del mismo, pero en ningún caso hacerlo a la Rotonda principal del enlace citado.

3. En los planos OP.7.3 OP.7.4 debe figurar el trazado actual de la vía de FGV, debiendo en todo caso grafiarse la Zona de Protección ferroviaria en el suelo actualmente no urbanizable (zona de huerta), que consiste en una franja de terreno adjunta de 70 m. de anchura contados a partir de la arista de la explanación. Dicha Zona de Protección se encuentra sometida a lo dispuesto por el Artículo 77.1 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana. Como consecuencia de ello no podrá disponerse en su ámbito de ninguna actividad, distinta de la actual, sin autorización de la autoridad ferroviaria de FGV, por lo que no puede usarse dicha Zona como Zona Verde.

Para poder soterrar la actual vía de FGV, manteniendo la zona de paso actual, se precisa desplazar el trazado de la futura Ronda perimetral urbana, para permitir realizar dicho soterramiento sin interrumpir el servicio.

4. Deberá disponerse de una zona dedicada a Aparcamiento Disuasorio (Park and Ride), de al menos 100 plazas, en las proximidades de la estación de FGV de Burjassot.”

26. El Ayuntamiento de Paterna, el 28 de noviembre de 2013, informa favorablemente indicando lo siguiente:

“El documento aportado mantiene las consideraciones urbanísticas establecidas en los documentos ya informados, manteniéndose el mismo criterio que en informes precedentes, por lo que no procede realizar alegaciones.”

27. El Ayuntamiento de Valencia, el 18 de diciembre de 2013, indica lo siguiente:

“Se da conocimiento a la Conselleria de Infraestructuras Territorio y Medio Ambiente, como contestación a su escrito de fecha 8-11-2013, del informe que fue enviado por esta Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento, al Ayuntamiento de Burjassot, y que de forma literal se transcribe a continuación:

“El Ayuntamiento de Burjassot comunica a nuestro Ayuntamiento, la aprobación en fecha 13 de Junio de 2013, de su Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana.

La comunicación se basa en la colindancia de ambos términos, y la prescripción que ello comporta en cuanto a este tipo de comunicaciones mutuas.

Se nos da conocimiento de haber adoptado la aprobación del dictamen emitido por nuestra Corporación, respecto a la clasificación de suelo que su Plan General realizaba dentro de la demarcación de nuestro ayuntamiento.

No obstante se recuerda, que solo el Ayuntamiento de Valencia es el competente último, para definir el futuro destino, clasificación, y calificación de los suelos dentro de su delimitación territorial.

La calificación jurídica del suelo en cuestión, quedará pues, en última instancia, a tenor de lo que determine la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia, en tramitación actualmente.

Visto, acumúlese al archivo de expedientes de la misma naturaleza ya existente, por si pudiese ser objeto de consulta posterior, y dese traslado, del presente informe, al Ayuntamiento de Burjassot.”

No existe novedad al respecto, y debe de considerarse que el grafiado con un rayado inclinado de diferentes colores en áreas del término de Valencia, que se observa en el plano OE-3, y su correspondiente leyenda de clasificación, no tiene ningún carácter vinculante

y queda en último término, a expensas de lo que pudiese determinar la Revisión Simplificada de nuestro PGOU.”

CINCO.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En sesión celebrada el 20 de junio de 2012, la Comisión de Evaluación Ambiental ha emitido Memoria Ambiental del Plan General acordando en su punto 1:

“Dar la conformidad, a efectos ambientales, a la presente Memoria Ambiental, presentada por el Ayuntamiento de Burjassot en la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, relativa al documento de Revisión Plan General de Burjassot, realizando las siguientes determinaciones finales:

1.a) Se debe obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, previo a la aprobación del documento definitivo del plan, según lo preceptuado por el art. 25.4 del texto refundido de la ley de aguas (RDL 1/2001), en lo que a recursos hídricos se refiere, deberá quedar acreditada la plena disponibilidad de los recursos hídricos mediante 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 respecto al origen del que se pretenda abastecer tanto a la población consolidada como la de aquellos sectores cuya ordenación pormenorizada quede definida en el plan o al menos del origen con el que se pretendan abastecer las demandas previstas hasta el año 2015, estableciendo en todo caso el origen de los recursos para el resto de las demandas.

1.b) De acuerdo con la legislación sectorial vigente en materia de contaminación acústica (Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, apartado B anexo IV), se obtendrá informe favorable al Estudio Acústico del término municipal respetando los objetivos de calidad establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica. Estableciéndose unas adecuadas Ordenanzas Municipales de protección contra la contaminación acústica, así como las medidas correctoras que se consideren necesarias para el cumplimiento de las mismas.

1.c) Respecto al Patrimonio Cultural, se obtendrá el informe favorable del órgano competente en la materia, a los efectos patrimoniales contemplados en el artículo 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

1.d) Respecto al suelo no urbanizable, se debe atender a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable y la legislación sectorial en lo que se refiere al suelo no urbanizable protegido.

El Barranco de Benimamet y Aldonza se debe clasificar como Suelo No Urbanizable Protegido, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, y al artículo 12 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

1.e) Respecto a las aguas residuales generadas en el municipio de Burjassot, se deben cumplir los condicionantes establecidos en el informe de la EPSAR Pinedo 2.

1.f) Debido a la existencia de un informe desfavorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas, de fecha 1 de julio de 2011, y por aplicación del art. 15.3 del RDL 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en la propuesta de Memoria Ambiental presentada se ha justificado la subsanación de los reparos en él indicados. Se deberá solicitar la emisión de un nuevo informe, y se atenderán las condiciones que, en su caso, determine el informe solicitado a la División de Carreteras.

1.g) Para la aprobación definitiva del Plan se considerarán los informes de carácter ambiental emitidos, y se obtendrán todos los informes sectoriales preceptivos de acuerdo a la legislación reguladora de las materias objeto de la evaluación ambiental.”

SEIS.- COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 11 DE JULIO DE 2014

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 11 de julio de 2014, por unanimidad, ACORDÓ: SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan General del municipio de Burjassot, en tanto se recojan los condicionantes recogidos en el Fundamento Jurídico Segundo.

SIETE.- ACTUACIONES POSTERIORES AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN SESIÓN DE 11 DE JULIO DE 2014

Con fecha 23 de abril de 2015 el Ayuntamiento aporta Texto Refundido del Plan General de 2015 con objeto de dar cumplimiento a las consideraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 11 de julio de 2014 en la que se acordó suspender la aprobación definitiva del expediente. Con posterioridad en fecha 28 de octubre de 2016 y 12 de junio de 2017 aporta documentación parcial subsanatoria al informe de EIGE y al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Finalmente el 4 de agosto de 2017 el Ayuntamiento aporta Texto Refundido del Plan General de Burjassot de julio de 2017 sin diligenciado ni acuerdo plenario.

Con posterioridad se han emitido los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de requerimiento del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, con fecha 2 de julio de 2014. En fecha 30 de julio de 2015 emite informe indicando que se han resuelto adecuadamente la mayor parte de las modificaciones propuestas en los anteriores informes, en los términos que se contemplan, considerando incluidas las determinaciones del Estudio de Paisaje en el Plan General, informando favorablemente, siempre que se contemplen una serie de requerimientos.

Finalmente a la versión del TR 2017 emite informe el 22 de noviembre de 2017 indicando lo siguiente:

• Analizada la nueva documentación, se comprueba el cumplimiento de los requerimientos efectuados por este Servicio en julio de 2015, en los términos siguientes:

1. En relación con el equipamiento aparcamiento SID-3 propuesto, se incluyen los condicionantes solicitados para su desarrollo en el artículo 89 de las Normas Urbanísticas de ordenación estructural.

2. Respecto a la actuación propuesta “Recorrido 1: Calle Mariano Benlliure 2” en los Programas de Paisaje, se suprime la propuesta de creación de un jardín vertical sobre la medianera recayente a la acequia del edificio catalogado “Asil del Carne”, y se sustituye por una propuesta genérica de restauración que preserve el carácter tanto del edificio como del lugar.

3. Se integran las normas de integración paisajística no incluidas en las fichas de los sectores y unidades de ejecución en la normativa urbanística, mediante la creación de un nuevo Título en la misma, “Título VI. Normas de Integración Paisajística” (artículos 68 a 96).

4. Respecto a los condicionantes a incluir para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-4, se comprueba la eliminación en los planos de ordenación del aprovechamiento bajo cubierta (ático) de la manzana recayente a la calle Pedrós y la inclusión de condiciones para que su ordenación pormenorizada adapte la ordenación de las manzanas de transición con la huerta a la cota existente del terreno, gradúe las alturas en el borde urbano y prolongue el viario urbano existente, todo ello con el fin de preservar la silueta característica y las vistas de Burjassot desde la huerta.

5. Se incluye en las fichas de planeamiento y gestión de todas las Unidades de Ejecución previstas la elaboración de estudios de integración paisajística como condicionante para su desarrollo.

• En relación con la compatibilidad de la ordenación propuesta con la versión del Plan de Acción Territorial (en adelante PAT) de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia que se encuentra en tramitación, se observa que el Plan General asume el régimen básico del suelo no urbanizable establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, y en el caso del suelo protegido (Huerta), el régimen establecido por el citado PAT. No obstante, cabe señalar que la normativa urbanística incluye a título indicativo la propuesta de regulación de usos del PAT en el momento de la redacción del texto refundido del Plan General, debiendo sustituir en ese caso la regulación por la establecida en la versión del PAT sometida a información pública en fecha 12 de julio de 2016 (DOGV n.º 7826).

Por ello, considerando incluidas las determinaciones del Estudio de Paisaje en el Plan General y siendo que éste asume las determinaciones del PAT de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia, cabe emitir informe favorable al citado Estudio de Paisaje.

2. Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 29 de octubre de 2014, a los efectos previstos en el artículo 25.4 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, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo.

3. Informe de EIGE de fecha 29 de noviembre de 2016 tras un informe de 27 de noviembre de 2104 en el que se realizaban una serie de observaciones. En fecha 11 de agosto de 2017 se solicita informe al Texto Refundido de 2017 estando pendiente la emisión de informe.

4. Informe favorable del Servicio de Gestión Patrimonial de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública de fecha 17 de diciembre de 2014 en el que se consideran subsanados los aspectos recogidos en el informe de 9 de diciembre de 2014.

5. Informe del Servicio de Vías Pecuarias, el 25 de febrero de 2015, donde se indica que se han subsanado las deficiencias reflejadas en el anterior informe con unas excepciones.

6. Informe de la Dirección General de Aviación Civil, el 10 de Marzo de 2015, donde se indica “En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente en “Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot” (Valencia) en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, condicionado a que se incorporen con carácter normativo una serie de planos y disposiciones que permitan acreditar que en caso de contradicción con cualquier disposición de las Normas Urbanísticas, prevalecerá lo establecido por la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas, conforme a lo que a continuación se dispone: (...)”

7. Informe del Servicio Territorial de Cultura y Deporte, el 22 de julio de 2015, indicando diversas consideraciones a incluir en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En fecha 11.07.2017 se solicita informe aportando la documentación subsanatoria aportada por el Ayuntamiento estando pendiente de informe en estos momentos.

8. Informe favorable del Servicio de Infraestructuras de la Consellería de Educación, con fecha 6 de marzo de 2015, indicando las siguientes precisiones:

“1. La ficha de planeamiento y gestión del Sector TER-2 (Norte) deberá incluir que se pondrá a disposición de esta Conselleria la parcela de superficie mínima 7.000 m², en Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, cuando las necesidades educativas lo requieran, para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil, primaria que se genera por el desarrollo urbanístico del suelo urbano.

2. Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos y normas urbanísticas establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.”

9. Informe del Servicio de Ordenación del Territorio, a fecha 22 de junio de 2015, donde se indica que “...no se encuentra afectada por riesgo de inundación .../...”, de conformidad con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana”.

En fecha 18 de octubre de 2017, emite informe favorable en lo que se refiere a la adaptación del Plan General a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

10. Informe favorable condicionado del Servicio de planificación viaria de la Dirección General de Transportes y Logística de fecha 23 de septiembre de 2015 en el que se indicaba que “habiéndose considerado una parcela con destino a Park and Ride junto a la Estación de FGV, así como el ancho de 18 m de la circunvalación futura sobre el soterramiento del ferrocarril futuro, en espera del diseño de los Sectores TER 1, 2 y 3, se emite informe favorable condicionado a que dichos viarios respeten la Zona de Protección de la CV-30”.

11. El Ayuntamiento de Valencia emite escrito el 14 de septiembre de 2017 donde se reitera en lo ya expuesto de cambiar la ubicación del ecoparque previsto en el suelo dotacional PMD-1 de

1.500 m² de superficies, por no disponer de accesos desde el término municipal de Valencia, de una forma razonable y sencilla, indicando que en la práctica resultaría inaccesible y dificultosa llegar a su ubicación, por lo que solicita su ubicación en el bucle de acceso a Burjassot situado al noreste en la misma CV-30.

OCHO.- ALEGACIONES EN FASE AUTONÓMICA

Se ha presentado los siguientes escritos de alegaciones:

- Por D. José María Laiz García se emite alegación el 23 de junio de 2015 donde solicita denegar la aprobación del artículo 127.2.d) el Plan General en los términos contenidos en el texto refundido del mismo aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de dicha localidad de 2015, eliminando de dicha regulación la limitación al uso de estación de servicio para las parcelas edificables de suelo urbano que disten menos de 100 metros de otras de uso residencial por ser dicha restricción contraria al ordenamiento jurídico tal y como se ha demostrado en la alegación.

- Por la Universidad de Valencia se emite alegación el 13.07.2017 donde se solicita en síntesis que se modifiquen las alineaciones de la ordenación detalladas, en el caso del PED-11, de acuerdo al Estudio de Detalle en tramitación, presentado por la Universidad el 11 de enero de 2017 manteniendo el coeficiente de ocupación al 50% establecido actualmente; que se eliminen las limitaciones del número máximo de alturas y la altura máxima de cornisa y se suprima el coeficiente de edificabilidad de 2 m²/m².

NUEVE.- COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 1 DE DICIEMBRE DE 2017

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2017, por unanimidad, acordó SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan General del municipio de Burjassot, en tanto se recojan los condicionantes recogidos en el Fundamento Jurídico Quinto.

Fundamento Jurídico Quinto que seguidamente se transcribe:

“Una vez analizado el Texto Refundido del Plan General de julio de 2017 (TRPG17) presentado por el Ayuntamiento, se efectúan las siguientes consideraciones:

Respecto de la Evaluación Ambiental del Plan, en fecha 20 de junio de 2012, la Comisión de Evaluación Ambiental acordó dar conformidad a la Memoria Ambiental, estando pendiente en estos momentos de dar cumplimiento a la determinación 1.c respecto de la obtención del informe favorable de Patrimonio Cultural puesto que el resto de consideraciones a la vista de los informes recibidos se consideran subsanadas. Si bien se ha obtenido informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en materia de Paisaje y al PAT de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia a que se incluya la regulación establecida en la versión del PAT sometida a información pública en fecha 12 de julio de 2016 (DOGV n.º 7826) que no se encuentra recogida en el último documento.

A la vista del expediente resulta necesario un Texto Refundido del Plan General y documentos anexos que lo acompañan, aprobado por Acuerdo Plenario, que se adecue a las determinaciones que se pormenorizan el presente punto y como subsanación del Acuerdo de CTU de 11 de julio de 2014, así como al resto informes y dictámenes de otros Organismo emitidos cuyas competencias o bienes demaniales resultan afectados y la Memoria Ambiental emitida por la Comisión de Evaluación Ambiental de 20 de junio de 2012. Así como el acuerdo plenario de aprobación municipal e informes técnicos municipales al último documento.

De conformidad con el art. 83 de la LUV, no sería preceptivo reiterar el trámite de información pública, si bien a la vista de los cambios introducidos en el Texto Refundido de 2013 y el ahora presentado en 2017, como serían entre otros la variación de la delimitación de ciertas unidades de ejecución y su ordenación pormenorizada, la adscripción de suelos dotacionales, variación de zonas verdes, elementos protegidos, aprovechamiento tipo, coeficientes de uso, etc, atendiendo a la tendencia jurisprudencial de los últimos años en relación con la tramitación del planeamiento y a la vista de las modificaciones que se incorporen en un Texto Definitivo, se considera conveniente que el nuevo proyecto que se elabore se someta a un nuevo trámite de información pública, de conformidad con lo establecido en la Sentencia N.º 6902/2008 de 09 de diciembre de 2008 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta del Tribunal Supremo.

En virtud del artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana no es exigible el estudio económico-financiero. No obstante lo anterior, atendiendo a la doctrina jurisprudencial de los últimos años relativa a la exigibilidad del estudio económico-financiero en toda clase de

instrumentos de ordenación urbanística, que la normativa estatal contempla en su art. 37.5 del Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, para los Planes Generales y en el art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano y a la vista de la Sentencia N.º 725/2916 del Tribunal Supremo de fecha 31 de marzo de 2016 que anula el Plan General de Ordenación Urbana de “El Campello” por falta del estudio económico-financiero, aunque el ordenamiento autonómico no lo exija expresamente, se considera necesario que el proyecto incorpore un estudio económico-financiero ahora denominado memoria de viabilidad económica, que debe avalar y justificar la viabilidad de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento.

Así pues, respecto del Informe de Sostenibilidad Económica que acompaña al Plan General de Burjassot, de conformidad con el art. 15.4 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo, se recoge los ingresos y los gastos de liquidación del municipio. Si bien lo estimado para el año 2011 considera que es viable, se deberían actualizar las tablas de liquidación al ejercicio 2016-2017 para poder comprobar que sigue siendo factible en la actualidad a la vista de los cambios que ha sufrido el documento y el tiempo transcurrido. Además debería identificarse aquellas administraciones públicas, a parte del Ayuntamiento local, afectadas por dicha actuación y las inversiones que les supone, puesto que no vienen recogidas en el documento. Con respecto a los “usos productivos”, se deberá definir a que se está refiriendo el planeamiento expresamente y una vez determinado el ámbito conceptual de lo que se entiende por uso productivo, el Informe de Sostenibilidad Económica deberá indicar el parámetro utilizado para la determinación de usos productivos y la cantidad con la que nos encontramos en el sector objeto de urbanización, en este caso se deberán definir los usos productivos por habitantes. Conviene también establecer una comparativa de los usos productos vigentes con los propuestos en el Plan General y las áreas de influencia en municipios colindantes que se puedan ver afectadas.

Además, sería conveniente incluir en la normativa urbanística o fichas de planeamiento y gestión las necesidades de vivienda de protección pública que se justifican en el documento.

En relación con los consideraciones establecidos en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 11 de julio de 2014 en el Fundamento Jurídico Segundo, que se transcriben en el Antecedente Seis del presente informe, a la vista del Texto Refundido presentado de julio de 2017 se considera necesario

efectuar las siguientes observaciones, puesto que no han quedado todos ellas completamente subsanados:

- Se pueden considerar subsanados, en síntesis, los apartados 1, 3 (expte. 2009/0019 desistido CTU en sesión 4 de marzo de 2016) y 6.
- Se encuentra pendiente de subsanar los apartados 2, 4 (parcialmente), 5, 7 (parcialmente), 8 (parcialmente), 9, 10 (parcialmente), 11 (parcialmente), 12 (parcialmente), 13 (parcialmente).

A continuación se incide en aquellos aspectos que se consideran que pueden facilitar lo ya expuesto en su momento a la vista del análisis del último documento (TR2017):

- En relación con el apartado 4, respecto de las zonas de ordenación urbanística las zonas propuestas además de estar recogidas en los planos deberán estar reflejadas en la memoria justificativa y en las normas urbanísticas y ser concordantes. Se observa que la zona universidad solo aparece grafiada en el plano OE-4. En el título II de las Normas Urbanísticas deberá ampliarse el contenido de las diferentes zonas diferenciadas por su uso global o dominante conforme al artículo 49 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV).

Sigue sin justificarse el cambio de uso de Zona de Ampliación de Casco (ACA) a Ensanche (ENS), ya que las dimensiones de algunas manzanas, como las cercanas a la carretera de Liria, calle Jorge Juan, Bisbe Muñoz, Blasco Ibañez, etc. que tienen tipología ACA y pasan a ser Ensanche (TR 2017), no son compatibles con este tipo de ordenación, como también algunos edificios recogidos en el catálogo (Iglesia Parroquial de San Juan de Ribera u otros edificios de protección parcial de la calle Mendizabal). Asimismo, se deberán indicar de forma adecuada los parámetros fijados para el Ensanche, puesto que en algunos planos de la serie OP-7 no aparece grafiada

la profundidad edificable, siendo necesaria para su aprobación. Tampoco se justifica el dotacional propuesto en la zona suroeste.

- En relación con el apartado 5, además de lo ya expuesto resulta imprescindible motivar la fijación del aprovechamiento tipo en los sectores y unidades de ejecución, de conformidad con el art. 56 de la LUV y art. 114-119 del ROGTU; los planes generales en suelo urbanizable puede fijar un aprovechamiento tipo diferente para cada sector o conjunto de sectores completos como es caso, pero determinado según criterios objetivos aspecto que no se ha clarificado en el documento que debería completarse a la vista de los resultados del estudio económico-financiero o memoria de viabilidad económica que acompañe al Plan General. Deben motivarse los coeficientes correctores de uso y especificarse en toda la documentación el del régimen de alquiler de viviendas de protección pública que según se desprende de la documentación es de 0,6 o el que resulte (véase ficha planeamiento UE-1).

- En relación con el apartado 7, respecto de las zonas verdes y tal y como se recoge en el Fundamento Jurídico Cuarto, de conformidad con el artículo 8.1.c) de la LOTPP y el artículo 206 del ROGTU, se deben prever zonas verdes y parques públicos en las ciudades en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Según el proyecto, considerando las zonas verdes de la red primaria y secundaria, las zonas verdes previstas ascienden a 431.976 m² que se corresponden con una ratio de 9,65 m²/hab que es ligeramente inferior del ratio de zona verde por habitante mínimo establecido de 10,00 m²/hab, de conformidad con el art. 8.1 c) de la LOTPP. Aspecto que se podría subsanar incrementando ligeramente el porcentaje zonas verdes en los sectores urbanizables.

Si bien en relación con el cumplimiento de superficie de parque público de conformidad con el artículo 52.2. a) de la LUV, la superficie de Parque Público, en proporción no debe ser inferior a 5 m²/hab. El único PQL-1 que existe tiene una superficie de 68.850 m² que se corresponde con un ratio de 1,54 m²/hab, por lo que incumple el art. 52.2 a) de la LUV como ya se expuso en su momento, porque aunque se indica en el documento que se que disminuye el techo edificable, el uso residencial se prevé en el suelo urbanizable sector TER- 2 (65.044 m²) eso sin tener en cuenta la edificabilidad residencial prevista en las unidades de ejecución, por lo que se deberá estudiar la ubicación de un nuevo PQL en el sector TER-2 en aras al cumplimiento del actual marco normativo e incremento de la calidad de vida de los ciudadanos en el municipio de Burjassot.

- En relación con el apartado 11, se siguen detectando diversos errores a lo largo del documento. Por ejemplo los parámetros urbanísticos de las fichas de planeamiento no coinciden con los valores regulados en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada; los datos relativos a la población del municipio y a edificabilidad residencial prevista por vivienda deberán ser actualizados de acuerdo a la información expuesta en el INE e IVE, respectivamente. En el plano C-1, referente al catálogo de bienes y espacios protegidos, el Bien de Interés Cultural “Los Silos”, no aparece grafiado correctamente, en cuanto al color de la leyenda. La población que aparece a lo largo de la memoria justificativa no coincide. Respecto a la red primaria de suelo dotacional público y equipamientos privados, la memoria justificativa del texto refundido deberá recoger las superficies correspondientes a cada uno de los equipamientos.

En el documento se contempla el área reparcelable ponderada referente a los sectores TER- 1 y TER-3, por lo que se tendrá que ajustar a los artículos 169.6 de la LUV y 396 del ROGTU, y modificar en la ficha de gestión y suprimir “ponderada” en el área reparcelable.

Las edificabilidades y IEB de las fichas de planeamiento y gestión no coinciden con los datos de la memoria justificativa.

Deberá incluirse en todos los planos de ordenación pormenorizada el trazado y ancho de las vías pecuarias.

Deberá completarse los cuadros de dotaciones y equipamientos que aparecen en la memoria justificativa y cohonestarse los valores con las fichas urbanísticas, indicando la superficie, titularidad del suelo y gestión urbanística prevista.

- En relación con el apartado 13, respecto de los informes sectoriales recibidos se indica lo siguiente: Está pendiente de obtenerse los informes favorables de la Dirección General de Patrimonio Cultural;

EIGE; Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural; Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo; Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana y Servicio de Gestión de Residuos.

Además, deberán comprobarse la inclusión de todos los condicionantes que se derivan de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente a la vista de las diversas versiones que se han realizado del documento y contenerse en un Anexo al documento así como de aquellos informes que están pendientes de emitirse.

Se deberá remitir dos copias de un nuevo texto refundido que recoja dichas indicaciones tanto en formato papel, como en digital (CD), debidamente diligenciado, así como el certificado de aprobación provisional del Pleno de dicho nuevo documento.”

DIEZ.- ACTUACIONES POSTERIORES AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN SESIÓN DE 1 DE DICIEMBRE DE 2017

Con fecha 20 de diciembre de 2018 el Ayuntamiento aporta Texto Refundido del Plan General de Burjassot de fecha 2018 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 27 de noviembre de 2018, con objeto de dar cumplimiento a las consideraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 1 de diciembre de 2017 en la que se acordó suspender la aprobación definitiva del expediente,

Se han emitido los siguientes informes sectoriales:

1. Informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías del Ministerio de Economía y Empresa de la Información de fecha 10 de octubre de 2018 y su ratificación el 14 de febrero de 2019.

2. Informe favorable del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de 8 de noviembre de 2018.

3. Informe favorable del Servicio de Vida Silvestre de 7 de noviembre de 2018.

4. Informes favorables de la Sección Forestal en materia forestal de 15 de noviembre de 2018 y en materia de vías pecuarias de 7 de febrero de 2019.

5. Informe favorable condicionado del Servicio de Planificación Educativa y Servicio de Infraestructuras de 7 marzo de 2019, donde se indica que se han detectado errores materiales en la referencia a la numeración del articulado de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada, según se indica en el informe en los artículos 101.5 y 195.

6. Informe de la Entitat Valenciana d’Habitatge i Sòl de fecha 27 de marzo de 2019 en el que se concluye “CONCLUSIÓN: Con relación a cuestiones estructurales, como pueden ser el aprovechamiento tipo del ámbito o las cuestiones relativas al paisaje, se considera que son los organismos autonómicos sectoriales los encargados de su evaluación. Con relación a la ordenación pormenorizada del ámbito, ésta se entiende mejorable fundamentalmente desde el punto de vista social, aunque también desde el punto de vista paisajístico. No obstante, habiéndose introducido en este ámbito la posibilidad de la modificación volumétrica mediante la figura del Estudio de Detalle, y siendo la Generalitat Valenciana propietaria mayoritaria del área, si en virtud de sus competencias en materia de vivienda entendiera oportuno revisar la Ordenación Pormenorizada propuesta por el Plan General, se tendría la posibilidad de hacerlo mediante dicha figura de planeamiento, lo que podría conllevar mejoras de carácter social y paisajístico con relación a la actual propuesta.”

7. Informe favorable del Director Territorial de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de fecha 1 de abril de 2019.

8. Informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 2 de abril de 2019, al Estudio de Paisaje en el Plan General, si bien resulta necesario realizar las siguientes consideraciones:

1. El PATODHV ha sido aprobado por el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, de acuerdo a lo establecido en la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València.

Este Plan categoriza el ámbito del municipio de Burjassot incluido en el mismo como Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) y lo

clasifica como suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola (ZRP-AG).

2. De acuerdo con las determinaciones del citado PATODHV, tanto el ámbito calificado en la propuesta de Plan General como "Suelo no urbanizable "Área reserva de infraestructuras"" (y zonificado como "SNU-INF: Suelo no urbanizable "Área de reserva de infraestructuras"" como los ámbitos del sector TER- 2 calificados como "Dotacional: Zona Verde Huerta y transición" (y zonificados como "Suelo Urbanizable Protección Huerta"), deben adecuar su clasificación y zonificación a lo establecido en el mismo, manteniendo en ambos casos su condición de suelo no urbanizable protegido.

En este suelo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la normativa del PATODHV, se permite la implantación de infraestructuras en las condiciones establecidas en el Título VI de la citada normativa, así como de zonas verdes, siempre que compatibilicen el uso público con el mantenimiento de la actividad agraria. Por ello, la previsión de una área de reserva de infraestructuras, así como de zonas verdes en los ámbitos previstos, requerirá de la regulación de la compatibilidad de estos usos dotacionales en la correspondiente normativa urbanística.

3. Asimismo, ha de tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 24 de la normativa del PATODHV en relación con los Corredores Ecológicos y Funcionales, y en concreto con el constituido por la Real Acequia de Moncada, según el cual, en los tramos clasificados como suelo no urbanizable por los que transcurra esta debe establecerse franjas de protección de 50 metros de anchura en ambos márgenes, medidos desde su eje, en las que no se permitirán nuevas edificaciones. El corredor propiamente dicho podrá tener otra clasificación distinta a la de suelo no urbanizable, siempre que se mantenga libres de edificación y se garantice su funcionalidad como elemento de conexión.

4. Con respecto a la normativa urbanística aplicable al suelo no urbanizable protegido por el PATODHV, se observa la transcripción de las normas de este sometidas a información pública, que no coinciden con las aprobadas. Si bien se establece en el artículo 32 de la normativa urbanística estructural que "las condiciones fijadas en el suelo no urbanizable por el Plan de Acción Territorial prevalecerán sobre las del planeamiento municipal vigente y por tanto, las presentes normas se remiten a las ya establecidas en el PAT de la Huerta o a las que se aprueben definitivamente, y serán de obligada observancia", se recomienda eliminar la transcripción literal del articulado del PATODHV para evitar posibles errores o contradicciones. En caso de mantenerse la transcripción, se deberá recoger el articulado de la normativa aprobada y publicada en el DOGV de 20 de diciembre de 2018.

5. Tal y como se indicaba en el anterior informe de este Servicio, se incluye en las fichas de planeamiento y gestión de las Unidades de Ejecución previstas la elaboración de estudios de integración paisajística como condicionante para su desarrollo, condición impuesta por este Servicio al haberse modificado sustancialmente a lo largo de la tramitación del Plan las condiciones de ordenación, tipológicas y volumétricas de estas unidades y no haberse incluido en el Estudio de Paisaje y el Plan General, al menos, unos estudios volumétricos que permitieran validar las propuestas realizadas o modificarlas en el caso de generar un impacto paisajístico o visual negativo en el entorno de las unidades o en el conjunto del municipio.

Por ello, debe considerarse la ordenación pormenorizada de las distintas unidades de ejecución reflejada en el Plan como orientativa, en la medida que serán los estudios de integración paisajística y los instrumentos de planeamiento correspondientes los que permitan la adopción de una ordenación y unas determinaciones que garanticen la integración en el paisaje urbano del municipio y el menor impacto sobre el mismo.

En el caso de la UE-1, de especial relevancia por su ubicación y por las modificaciones realizadas, y de manera coherente con las consideraciones efectuadas por la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl en su informe de 27 de marzo de 2019, sería necesario incluir de manera específica en la Ficha de Gestión o en la de Paisaje la necesidad de que el estudio de integración paisajística aborde una reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la

ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística.

9. Informe del Subdirector General de Movilidad de fecha 2 de abril de 2019 en el que se indica que "se está redactando desde el año 2017 el Plan de Movilidad Metropolitana de València y para evitar incongruencias se considera conveniente que la documentación del PGE se refiera de una forma más general a la solución ferroviaria". Y se proponen unos determinados cambios en la documentación del PGE de Burjassot, que se matizan en un nuevo informe del citado organismo, de fecha 4 de abril de 2019, que se recoge en el fundamento jurídico sexto del presente documento.

10. Informe favorable condicionado de la Jefa del Servicio de Planificación Viaria de fecha 2 de abril de 2019 donde se concluye "Por lo expuesto, este Servicio de Planificación informa FAVORABLEMENTE el Plan General Estructural de Burjassot, aprobado provisionalmente el 27 de noviembre de 2018, CONDICIONADO a definir la zona de protección del ramal del enlace del acceso sur a Burjassot, corrección del artículo 33 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural y grafiado de la zona de protección en el entorno del enlace de la CV- 35 con la CV-365."

11. Informe del Servicio de Movilidad de fecha 1 de abril de 2019 donde concluye lo siguiente:

"Por todo lo anterior,

1) Se considera que la tramitación de la documentación del Plan General de Burjassot, y en relación con la necesidad de contener un Plan de Movilidad no entra en el ámbito de lo contemplado en la Ley 6/2001.

2) De acuerdo con la Ley existe la obligación del ayuntamiento de Burjassot de redacción y aprobación de un Plan de Movilidad Municipal. Al respecto la propuesta de Plan de Movilidad remitido deberá ser completada con el desarrollo de los aspectos arriba indicados.

La nueva propuesta de Plan de Movilidad deberá ser remitido al Servicio de Movilidad de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, como órgano competente en materia de movilidad de la Generalitat, para la emisión del informe previo a la aprobación definitiva del Plan por el Ayuntamiento de Burjassot, según lo contemplado en el artículo 10 de la Ley de Movilidad."

ONCE.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO.

La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 3 de abril de 2019, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

DOCE.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Burjassot cuenta con Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 27 de septiembre de 1990, publicándose en el BOP del día 30 de octubre de 1990, dicho Plan General cuenta con diversas modificaciones puntuales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La legislación urbanística aplicable al presente Plan General es la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y el Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (en adelante ROGTU); dado que la información pública se inicia con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera, apartado 1. La tramitación ha sido correcta de conformidad con lo establecido en el art. 83 de la LUV.

La Ley 5/2018, de la Huerta de València, que entró en vigor el 13 de marzo de 2018, delimita en el anexo su ámbito de aplicación donde se encuentra incluido parte del municipio de Burjassot y establece en su Disposición Transitoria Primera que "(...) En caso de que un expediente de planeamiento urbanístico o de declaración de interés comunitario informado al público previamente a la entrada en vigor de esta ley entre en contradicción grave con su espíritu y objetivos, las administraciones públicas responsables de la aproba-

ción del planeamiento de las declaraciones de interés comunitario podrán aplicar las determinaciones de esta ley, previa determinación, en caso, de las posibles responsabilidades patrimoniales que procedan"; precepto que se ha tenido en cuenta tal y como se expone en el Fundamento Jurídico Quinto.

La documentación está completa y se considera correcta, sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en el Fundamento Jurídico Octavo, de conformidad con los artículos 64 de la LUV y art. 142 a 154 del ROGTU.

SEGUNDO.- Respecto de la justificación de la reserva de vivienda protegida el proyecto contempla que le es de aplicación el art. 10.1.b del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. De acuerdo con dicho artículo se desarrolla la Orden de 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por el que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública. Se indica que conforme al sistema de indicadores la reserva de edificabilidad destinada a vivienda de protección pública alcanzaría una edificabilidad de 194.736 m² residencial. En la actualidad Burjassot cuenta con el barrio de las 613 viviendas como zona residencial de vivienda protegida (73.560 m²), además de las 240 viviendas construidas en los últimos años según datos del IVE. Se contempla que la materialización de la totalidad de la vivienda de protección pública podrá llevarse a cabo mediante la ubicación de la reserva dentro de varias unidades de ejecución y en el sector TER-2. Además, con el objeto de dar cumplimiento al art.52.d de la LUV y art. 15 del ROGTU, se establece una reserva para suelo dotacional destinado a viviendas de residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, ubicadas en el PDR-1, equipamiento dotacional residencial de la red primaria. Se incluye la edificabilidad prevista para viviendas de protección en las fichas de planeamiento y gestión en el suelo urbano unidades de ejecución UE1, UE2, UE3B y UE5 y en el suelo urbanizable sector TER-2.

Consta informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de fecha 20 de noviembre de 2013.

TERCERO.- Respecto a la justificación del cumplimiento de zonas verdes, el Texto Refundido del Plan General de julio de 2018 en su memoria justificativa obtiene una población potencial de 44.810 habitantes que es inferior a la prevista en el planeamiento actual de 52.200 habitantes. Se indica en el documento, en síntesis, que el grado de consolidación del suelo urbano ocupa el 77,51% del término municipal y que el resto está protegido por la Huerta y afectado por diversas infraestructuras que lo atraviesan; que el Plan reduce la edificabilidad estableciendo fondos máximos edificables en las manzanas y que no prevé nuevo suelo urbanizable residencial salvo el sector TER-2 que contempla 65.044 m² de suelo residencial. Por todo lo expuesto justifica que recoge las zonas verdes previstas en el anterior Plan General y, ante la imposibilidad manifiesta de ampliar los parques públicos ya existentes (PQL), se acoge a la tipología de jardín (PJL) según lo previsto en el artículo 207.3 del ROGTU.

Por tanto, para la población potencial de 44.810 habitantes sería necesario una superficie total de parque público de la red primaria de 224.050 m² para justificar el cumplimiento del ratio de 5,00 m²/hab, de conformidad con el art. 52.2.a) de la LUV, parámetro que a priori solo cumple con el único PQL-1 de 68.850 m² y que se complementa con los PJL previstos, alcanzando un total de 356.557 m² con un ratio de 7,9571 m² de zona verde / habitante frente a los 6,22 m² zona verde /hab del anterior planeamiento y al mínimo legal exigible. Si bien a la vista de la afectación del PATODHV hay que descontar el PJL-6.8 de 3.429 m² y PJL-6.9 de 2.261 m², es decir, 5.690 m² de zona verde, pero hay que indicar que seguiríamos estando con un ratio de 7,83 m² de zona verde superior al mínimo legal.

Respecto a las zonas verdes totales, según el proyecto, considerando las zonas verdes de la red primaria y secundaria, las zonas verdes previstas ascienden a 450.134,26 m² que se corresponden con un ratio de 10,05 m² de zona verde / habitante que es ligeramente superior del mínimo establecido de 10,00 m²/hab, de conformidad con el art. 8.1 c) de la LOTPP. No obstante, considerando la afectación del PATODHV habría que descontar de las zonas verdes el PJL-6.8 (3.429 m²), PJL-6.9 (2.261 m²), SJL-6.6 (2.029 m²) y SJL-6.5 (15.227 m²), es decir, una superficie de 22.946 m², resultando un ratio de 9,53 m²

de zona verde por habitante, siendo ligeramente inferior al mínimo exigible de 10 m² de zona verde por habitante, cuestión que deberá ser revisada y modificada por el Ayuntamiento.

CUARTO.- Respecto de las alegaciones presentadas en fase autonómica debemos decir que no se han modificado las circunstancias para que dichas alegaciones no se pudieran presentar durante las dos fases de exposición pública municipal (ya que el nuevo texto refundido también fue sometido a información pública); no siendo esta fase autonómica de tramitación del expediente un trámite de exposición pública, por cuanto si así fuera, el procedimiento de aprobación definitiva quedaría viciado de forma tal que impediría su conclusión.

En consecuencia, se considera que procede inadmitir las alegaciones presentadas por considerarse extemporáneas. No obstante, se remitieron dichos escritos al Ayuntamiento para su conocimiento y efectos oportunos y se notificará a los alegantes el acuerdo de aprobación definitiva del expediente.

QUINTO.- Una vez analizado el Texto Refundido del Plan General de Burjassot de 2018 aprobado por el pleno municipal de 27 de noviembre de 2018, en la propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo de 3 de abril de 2019 se efectúan las siguientes consideraciones:

- Respecto de la Evaluación Ambiental del Plan, en fecha 20 de junio de 2012, la Comisión de Evaluación Ambiental, acordó dar conformidad a la Memoria Ambiental, estando pendiente en estos momentos de dar cumplimiento a la determinación 1.c respecto de la obtención del informe favorable de Patrimonio Cultural; la determinación 1.f respecto de la obtención del informe favorable de carreteras y la determinación 1.d respecto al suelo no urbanizable y lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable y la legislación sectorial en lo que se refiere al suelo no urbanizable protegido.

Respecto al suelo no urbanizable protegido y la afectación a la Huerta de València, la Ley 5/2018, de la Huerta de València, que entró en vigor el 13 de marzo de 2018, delimita en el anexo su ámbito de aplicación donde se encuentra incluido parte del municipio de Burjassot. Establece en su Disposición Transitoria Primera que "(...) En caso de que un expediente de planeamiento urbanístico o de declaración de interés comunitario informado al público previamente a la entrada en vigor de esta ley entre en contradicción grave con su espíritu y objetivos, las administraciones públicas responsables de la aprobación del planeamiento de las declaraciones de interés comunitario podrán aplicar las determinaciones de esta ley, previa determinación, en caso, de las posibles responsabilidades patrimoniales que procedan."

En su artículo 18 se indica que la Generalitat formulará un plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (en adelante PATODHV), en los términos del artículo 16 de la LOTPP. Con posterioridad, por Decreto 219/2018, del Consell, se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València que entra en vigor el 21 de diciembre de 2018.

El Plan de Acción Territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, aprobado por Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell contempla la calificación de suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola (ZRP-AG) H1 Huerta de Protección Especial Grado 1 y está atravesado por el corredor ecológico y funcional de la Real Acequia de Moncada, con franjas de protección de 50 m de anchura a ambos márgenes (art. 24 PATODHV).

Al respecto se considera que el Plan General de Burjassot entra en contradicción grave la clasificación y calificación en la zona de suelo del sector TER-2 que está afectada por el PATODHV y deberá ajustarse en la zona junto a las actuales vías de metro denominada Suelo no urbanizable "Área de reserva de infraestructuras" (SNU-INF), según se contempla grafiado en el plano de Ordenación Estructural Zonificación n.º OE-4 del PATODHV.

Además, deberá corregirse la redacción del artículo 32 del suelo no urbanizable de protección de huerta que remite y transcribe a una versión preliminar del PATODHV por lo que deberá adecuarse y remitirse a una remisión genérica del PATODHV en aras a una mejor técnica normativa.

De los registros informáticos del Servicio Territorial de Urbanismo no constan declaraciones de interés comunitario aprobadas o en tramita-

ción y según se indica en la memoria del Plan General el sector TER-2 no tiene Programa de Actuación Integrada aprobado en tramitación, por lo que en principio, a priori, no se derivarían responsabilidades patrimoniales de aplicar la Ley 5/2018 de la Huerta de València y el PATODHV en el Plan General, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de citada Ley.

Habiéndose pronunciado expresamente sobre el PATODHV el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en fecha 2 de abril de 2019, tal y como se recoge en el Antecedente Diez.

• En relación con las consideraciones establecidas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 1 de diciembre de 2017, que se transcriben en el Antecedente Nueve del presente informe y a la vista del Texto Refundido aprobado por el Pleno municipal, que ha sido nuevamente sometido a información pública, se considera necesario efectuar las siguientes observaciones:

- Se ha aportado un Informe de Viabilidad Económica y un Informe de Sostenibilidad Económica según lo solicitado atendiendo a la doctrina jurisprudencial de los últimos años relativa a la sostenibilidad del estudio económico-financiero. En este último se indica que el Balance Fiscal Municipal es positivo (4.131.273,50 euros) en la hipótesis considerada en esa memoria porque los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes. Se concluye en el documento que el presente Plan General, es “económicamente viable, competitivo y sostenible”, si bien el Plan no contiene la valoración del impacto de la actuación en el resto de Haciendas Públicas afectadas consta informe con observaciones del Subdirector General de Movilidad de fecha 2 de abril de 2019 sobre estos aspectos que deberán incorporarse a la propuesta del Plan General. Por tanto, se considera que una vez subsanados estos aspectos se habrá dado cumplimiento al artículo 15.4 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Respecto de las necesidades de vivienda protegida se ha incluido la edificabilidad prevista en las fichas de planeamiento y gestión, no obstante, deberá considerarse que los 36.795 m²t de vivienda protegida previstos en el Sector TER-2 se mantienen con la reducción del ámbito afectado por el PATODHV o se reubican en otra zona para cumplir las necesidades previstas en materia de vivienda.

- Respecto de la justificación del estándar de zonas verdes de 10 m²/hab, de conformidad con el art. 8.1 c) de la LOTPP y a la vista de la redelimitación que se debe efectuar en el suelo urbanizable en el Sector TER-2 el ratio zonas verdes bajará a 9,53 m² de zona verde por habitante, siendo ligeramente inferior al mínimo exigible de 10 m² de zona verde por habitante, cuestión que deberá ser revisada y modificada por el Ayuntamiento.

- Respecto de las afecciones de carreteras deberá ajustarse las fichas, planos y el artículo 33 de las NNUU de la Ordenación Estructural al informe emitido por el Servicio de planificación viaria de fecha 2 de abril de 2019.

- Respecto de las observaciones efectuadas por EVHA se considera necesario introducir expresamente en la ficha de planeamiento y gestión de la UE 1 y en los artículos 54 y 38 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural que se realizará un Estudio de Detalle y que su ordenación pormenorizada es orientativa, para así considerar en el diseño urbano las indicaciones de carácter social y paisajístico efectuadas por ese organismo, así como lo indicado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 2 de abril de 2019.

- Respecto de las observaciones efectuadas por el Servicio de Planificación Educativa y Servicio de Infraestructuras deberá corregirse en las normas urbanísticas los artículos

101.5 y 195.

- Se deberá corregir el error en la ficha del sector TER-1 respecto del techo edificable y en el cuadro Memoria justificativa pág. 101.

- Respecto del riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril el Plan contempla en la memoria justificativa que el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable lleve aparejado la redacción de un Plan Territorial Municipal o la justificación de su no necesidad, condicionante que deberá incluirse en las fichas de planeamiento y gestión. Se recuerda al Ayuntamiento la recomendación que hace la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de elaborar un Plan de Acción Municipal contra el riesgo sísmico.

• Se deberá aportar expediente administrativo completo y copia diligenciada del Estudio Acústico y del Estudio de Recursos Hídricos diligenciado por el Ayuntamiento que no se ha aportado en la última documentación.

• En relación con los informes sectoriales no consta informe favorable de la Dirección General de Cultura. Existen deficiencias indicadas en el presente documento y diversas observaciones indicadas en los informes sectoriales en materia de carreteras, transportes y paisaje. Cuestiones que deberán ser incorporadas en un nuevo documento refundido que recoja dichas indicaciones debiendo presentar dos copias tanto en formato papel, como en digital (CD), debidamente diligenciado, así como certificado de aprobación provisional del Pleno de dicho documento.

• La representante de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural valenciano, en la Comisión Informativa de Urbanismo, manifiesta que el Catálogo de bienes y espacios protegidos contiene deficiencias.

SEXTO.- En el transcurso de los días siguientes a la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el día 3 de abril de 2019, han tenido entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia los siguientes documentos:

A) Escrito del Ayuntamiento de Burjassot, de fecha 9 de abril de 2019, adjuntando el acuerdo plenario de 8 de abril de 2019 de aprobación del Texto Refundido del Plan General, informe jurídico de fecha 8 de abril de 2019 e informe de los Servicios Técnicos municipales de la misma fecha, y la siguiente documentación: Texto Refundido del Plan General de abril de 2019 consistente en memoria informativa, memoria justificativa, plano de información, planos de ordenación, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas de ordenación estructural y normas urbanísticas de ordenación pormenorizada; Catálogo de bienes y espacios protegidos; Estudio de Paisaje; Catálogo y Programas de Paisaje; Informe de viabilidad económica; Informe de sostenibilidad económica; Estudio Acústico, Estudio de tráfico; Estudio de recursos hídricos; Anexos: Estudio de demanda de alojamientos para jóvenes e informe de impacto de género; Informe del equipo redactor del Resumen de subsanaciones.

B) Documentación de 2 de abril de 2019 que completa el expediente administrativo municipal.

C) Informes del jefe del Servicio Territorial de Cultura, ambos de fecha 5 de abril de 2019, en el que se concluye lo siguiente: “Analizada la documentación aportada, los antecedentes y las consideraciones precedentes, sobre la documentación relativa al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURJASSOT, aprobado provisionalmente por el ayuntamiento el 27 de noviembre de 2018, aportada en CD, con entrada a esta Dirección Territorial en fecha 16 de enero de 2019, será susceptible de obtener informe favorable si se subsanan todos los aspectos mencionados en el siguiente apartado: SUBSANACIONES PENDIENTES (...)”.

C) Nuevo informe del subdirector general de Movilidad, de fecha 4 de abril de 2019, a la vista de las erratas advertidas en el informe emitido por esa subdirección general de fecha 2 de abril de 2019, respecto al asunto de referencia, donde se indica:

“Para evitar incoherencias con las actuaciones que finalmente se prevean en el PMoMe, se considera conveniente que la documentación del PGE se refiera de una forma más general a la solución ferroviaria.

Para ello en el mencionado PGE de Burjassot se debe:

- matizar la definición del “área de reserva de infraestructuras del apartado 7.3.1 de la Memoria Justificativa sustituyendo el párrafo “El Plan prevé la delimitación de un ámbito de reserva para infraestructuras y dotaciones en suelo no urbanizable, de acuerdo al punto e) del artículo 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable, en la zona norte del casco con el objeto de ubicar el trazado de un corredor que englobe una infraestructura viaria suficiente que permita desviar el tráfico el interior del casco y al mismo tiempo permita el paso soterrado de las actuales vías de tren en sustitución del proyecto presentado de soterramiento de las vías a través de Plan Especial, sometido a información pública, y promovido por la Conselleria de Infraestructuras.”

por “El Plan prevé la delimitación de un ámbito de reserva para infraestructuras y dotaciones en suelo no urbanizable, de acuerdo al punto e) del artículo 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable, en la zona norte del casco con el objeto de ubicar el trazado de un corredor que englobe una infraestructura viaria suficiente que permita desviar el tráfico del interior del casco y al mismo tiempo que solucione el efecto barrera provocado por las vías del ferrocarril mediante el soterramiento o solución técnica o tecnológica ferroviaria que se considere más adecuada a través de un Plan Especial, sometido a información pública, y promovido por la Conselleria de Infraestructuras.”

- deberán adaptarse todos los documentos (memoria, estudio de sostenibilidad económica, normas urbanísticas, planos, etc) a la consideración anterior.”

D) El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emite informe favorable en fecha 9 de abril de 2019. Se indica lo siguiente:

“1. La clasificación y zonificación del “Suelo no urbanizable “Área reserva de infraestructuras”” (y zonificado como “SNU-INF: Suelo no urbanizable “Área de reserva de infraestructuras””) y el sector TER-2 calificados como “Dotacional: Zona Verde Huerta y transición” que pasan a ser “Suelo Urbanizable Protección Huerta”, tal y como establece el PATODHV, modificándose en este sentido los planos de ordenación, las fichas de planeamiento y la normativa entre otros.

2. Respecto a la observación realizada en relación con los Corredores Ecológicos y Funcionales, y en concreto con el constituido por la Real Acequia de Moncada, se considera subsanada la documentación al haber quedado reflejado el contenido del citado informe de paisaje, en los planos de información y ordenación, así como en las normas urbanísticas.

3. Respecto a la observación realizada referente a la inclusión en las fichas de planeamiento y gestión de las Unidades de Ejecución de elaboración de estudios de integración paisajística como condicionante para su desarrollo, se considera dicha condición adecuadamente incorporada en la normativa urbanística y en las correspondientes fichas de gestión.

Considerando lo establecido en el informe de este servicio de fecha 2 de marzo del presente y a la vista de documentación aportada, cabe concluir que se han subsanado los condicionantes impuestos en el citado informe.”

E) Informe favorable del Servicio de Planificación, de la Subdirección General de Movilidad, de fecha 9 de abril de 2019, en el que se indica lo siguiente:

“Se ha comprobado que la documentación aportada recoge los aspectos indicados en los informes previos al respecto de las infraestructuras de titularidad autonómica.

Por lo expuesto, este Servicio de Planificación informa FAVORABLEMENTE el Plan General Estructural de Burjassot, aprobado provisionalmente el 8 de abril de 2019.”

F) Informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de fecha 10 de abril de 2019, respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Burjassot. En este informe se comprueba si la documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot, en fecha 8 de abril de 2019, subsana los aspectos indicados en los anteriores informes emitidos en materia de patrimonio cultural. Determinadas cuestiones se consideran ‘aspecto subsanado’, y otras cuestiones se consideran ‘aspecto no subsanado’ y se indica la corrección que debe efectuarse. Cabe remitirse en estas cuestiones al informe indicado, que se ha incorporado al expediente. Y, en la parte final del informe, se indica lo siguiente:

“Indicar, que en el transcurso de la redacción del presente documento urbanístico, se ha publicado la Ley 9/2017, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano, que da una nueva redacción a su disposición adicional quinta.

Dado el avanzado estado de la tramitación del Plan General y el correspondiente catálogo de bienes y espacios protegidos, a fin de culminar y no interrumpir la tramitación de este, en concreto a lo dispuesto en su art.4 apartado 2 referente a los bienes muebles relacionados con la arquitectura religiosa, se entiende que se podrá subsanar dicho aspecto completando el presente documento mediante la futura modificación de las dos fichas de BRL de arquitectura religiosa incluidas en el presente catálogo correspondientes a la

Ermita de San Roque (PA-3) y la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel (PA-4).

El presente informe patrimonial, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 34.2 y 47.3 tiene carácter legalmente VINCULANTE en lo que se refiere a los Bienes de Interés Cultural radicados en el termino municipal, ámbito de afección de los mismos, normativa y en lo relativo a la inclusión o exclusión de los Bienes de Relevancia Local que deben señalarse y régimen de protección que se articula para los mismos y también en lo que concierne a las áreas de vigilancia arqueológica que habrán de delimitarse necesariamente con el concurso de esta Administración Tutelar de Patrimonio

A los efectos previstos en el artículo 47.3 y sin perjuicio de las objeciones precedentemente señaladas con relación a los Bienes de Relevancia Local, que se dan por reproducidas a los efectos de su vigencia y exigibilidad, SE INFORMA FAVORABLEMENTE la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de los que se relacionan a continuación:

- Como NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT-BRL) NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BURJASSOT (Ficha NHT-BRL)

- Como MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL: ERMITA DE SAN ROQUE (Ficha PA-3)

IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL (Ficha PA-4)

- Como ESPACIO ETNOLOGICO DE INTERÉS LOCAL: MOLÍ DE LA SAL (Ficha PE-1)

PARTIDOR O LENGÜA DE BURJASSOT-ALBORGÍ (Ficha PE-2) LENGÜES DEL RAIG (Ficha PE-3)

MERCADO MUNICIPAL (Ficha PE-4) CHIMENEA 1 (Ficha PE-5) CHIMENEA 2 (Ficha PE-6)

RETABLO CERÁMICO VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS (Ficha PE-7) RETABLO CERÁMICO SANTA BÁRBARA (Ficha PE-8)

RETABLO CERÁMICO ESTACIÓN XII VIA CRUCIS (Ficha PE-9)

- Como SITIO HISTÓRICO DE INTERÉS LOCAL: REFUGIO DE LA GUERRA CIVIL I (Ficha PE-10) REFUGIO DE LA GUERRA CIVIL II (Ficha PE-11)

Conforme al artículo 48.1, a los efectos de la inclusión de estos Bienes en la Sección Segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, el órgano urbanístico que otorgue la aprobación definitiva comunicará su resolución a este Centro Directivo la resolución por la que se acuerde la misma, remitiendo ejemplar original del Catálogo sobre el que aquella hubiera recaído.”

SÉPTIMO.- Por otra parte, en relación con otras de las deficiencias indicadas en la propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, y de conformidad con el informe técnico complementario del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 10 de abril de 2019, se analiza a continuación su cumplimiento en el Texto Refundido del Plan General aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 8 de abril de 2019:

• Respecto de la Evaluación Ambiental del Plan, está pendiente de la determinación 1.c en lo que se refiere a la obtención del informe favorable de Patrimonio Cultural. El resto de determinaciones se consideran cumplidas a la vista de la documentación aportada en abril de 2019 y del informe favorable emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 9 de abril de 2019.

Respecto de las afecciones por el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de Valencia (PATODHV) y consiguiente clasificación y calificación del suelo, se ha modificado la clasificación incorporando el Área de Reserva de Infraestructura como suelo no urbanizable protegido Huerta “Área reserva de infraestructuras” y se ha desclasificado parte del sector TER 2 en las zonas verdes SJL-6.5, SLJ-6.6, PJJ-6.8 y PJJ-6.9 a suelo no urbanizable protegido huerta; aspecto que ha repercutido en los documentos que preveían la ocupación del suelo, obtención, gestión, viabilidad económica, usos, área de reparto, aprovechamientos urbanísticos, diversos parámetros urbanísticos y regulación normativa (normas urbanísticas y normas de integración paisajística), disminuyendo la edificabilidad residencial en el TER 2 para el cumplimiento de zonas verdes y la población potencial en 321 habitantes, resultando la siguiente variación en las superficies:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TR PG 2018	TR PG 2019
Suelo urbano	2.714.747 m ²	2.714.747 m ²
Suelo urbanizable	182.704 m ²	157.550 m ²
Suelo no urbanizable	604.807 m ²	629.961 m ²

Obteniendo el siguiente cuadro resumen de superficies:

		Superficie	%
TÉRMINO MUNICIPAL		3.502.258 m²	100%
SUELO URBANO		2.714.747 m²	77,51%
	RESIDENCIAL	1.879.437 m ²	53,66%
	INDUSTRIAL	15.299 m ²	0,44%
	TERCIARIO	282.803 m ²	8,07%
	DOTACIONAL	537.208 m ²	15,34%
SUELO URBANIZABLE		157.550 m²	4,50%
	TERCIARIO	157.550 m ²	4,50%
SUELO NO URBANIZABLE		629.961 m²	17,99%
SNUPH	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN HUERTA	584.124 m ²	16,68%
SNUFI	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	45.837 m ²	1,31%

Además, se ha reflejado el corredor ecológico y funcional de la Real Acequia de Moncada con franjas de protección de 50 m de anchura a ambos márgenes, de conformidad con el artículo 24 del PATODHV y variado el contenido del artículo 32 de la normativa urbanística, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el PATODHV y lo indicado en el acuerdo de la CIU de 3 de abril de 2019.

- Respecto de las observaciones efectuadas en materia de transportes y carreteras se han recogido con carácter general en la documentación aportada, los documentos integrantes del Plan General han incorporado como solución al corredor ferroviario, el soterramiento de la línea de ferrocarril o la adopción de una solución técnica o tecnológica ferroviaria que se considere más adecuada para el nuevo trazado del ferrocarril, que permita servir de soporte a la infraestructura viaria a nivel superior del terreno, de manera que exista una mayor permeabilidad del borde urbano y la transición huerta-ciudad, así como un menor impacto en la matriz agrícola. En los planos de ordenación pormenorizada se indica, respecto a los equipamientos y espacios libres, que la ordenación es indicativa (planos de la serie OP-7).

- Respecto de la reserva de vivienda de protección pública, no se ha variado respecto de la que se preveía inicialmente debido a que en el sector TER-2 solo se ha quitado la edificabilidad residencial (libre) y se mantiene la de vivienda protegida.

- Respecto de los espacios libres y zonas verdes y estándares de zonas verdes, se han suprimido en el sector TER 2 las zonas verdes SJL-6.5, SLJ-6.6, PJJ-6.8 y PJJ-6.9, pasando de una superficie total de dotaciones de la red primaria de 360.240 m² a 354.691 m².

Para cumplir con lo dispuesto en el art. 8.c de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP) se ha reducido la población potencial de 44.810 habitantes a 44.489 habitantes, es decir 321 habitantes, al disminuir la edificabilidad residencial en el Sector TER-2 en 28.249 m²t y, consecuentemente, la superficie de zonas verdes por habitante. Adicionalmente, se han computado las zonas verdes de la red secundaria del sector TER-2 que inicialmente no se habían computado, debiendo destinar una superficie mínima en el sector de 17.500 m².

Por tanto serían necesarios 222.445 m² de parque público y ante la posibilidad de obtener más parques públicos se acogen a la tipología de jardín según lo previsto en el artículo 207.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Urbanística, con lo cual la superficie de parques y jardines de la red primaria es 239.636 m², es decir, en aplicación del artículo 52.2a de la LUV se obtiene un ratio de 5,39 m² de zona verde de parques y jardines de la red primaria frente al mínimo legal de 5 m² de zona verde / habitante y si consideramos las áreas de juego de la red primaria estaríamos en 7,88 m² de zona verde / habitante.

Respecto a las zonas verdes totales, se pasa de 450.134,26 m² a 445.315,26 m², que se corresponden con un ratio de 10,01 m² /habitante que es ligeramente superior al mínimo establecido de 10,00 m²/habitante, de conformidad con el art. 8.c de la LOTPP.

- Respecto a las condiciones de la unidad de ejecución UE 1 en relación con las observaciones efectuadas por EVHA y el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, se considera que han sido incorpo-

radas las determinaciones fundamentales en las fichas de planeamiento y gestión de la citada unidad de ejecución, así como en los artículos 57 y 38.7 la necesidad de realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística y que las determinaciones que se deriven del Estudio de Integración Paisajística podrá suponer, incluso, la modificación de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan.

- Respecto a los artículos 101.5 y 95 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada se han corregido los errores detectados.

- Respecto a los errores relativos al Sector TER-1, se mantiene el IEB del sector y se ajusta el techo edificable a 90.830 m²t (antes 90.600)

- Respecto al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, se incluye en las fichas de los sectores TER-1, TER-2 y TER-3 el condicionante indicado en la memoria justificativa según lo indicado.

- Se ha aportado el expediente administrativo completo y copia del Estudio Acústico y del Estudio de Recursos Hídricos.

- Respecto de las zonas de ordenación urbana, a la vista del segundo informe emitido por el Servicio Territorial de Cultura de 5 de abril de 2019 se ha vuelto a la versión anterior de dos zonificaciones para el núcleo histórico, por un lado el Núcleo Histórico Tradicional (NHT) y , por otra, el Núcleo Histórico Tradicional BRL (NHT-BRL).

- La documentación se ha aportado en soporte digital, por lo que se deberá aportar dos copias en formato papel, debidamente diligenciado previamente a su publicación.

OCTAVO.- Tras el análisis de la subsanación de deficiencias que se ha realizado en los fundamentos jurídicos anteriores, y teniendo en cuenta los informes sectoriales emitidos, se observa que las únicas deficiencias pendientes de subsanar son las que se han considerado como 'aspecto no subsanado' en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de fecha 10 de abril de 2019. En relación con esta cuestión, el representante de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural valenciano, en la Comisión Territorial de Urbanismo, manifiesta que el informe plantea correcciones específicas muy concretas, que no tienen un gran alcance y que han sido analizadas con representantes del Ayuntamiento de Burjassot. Por su parte, la representación del Ayuntamiento de Burjassot interviene en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el art. 17.2 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat (en adelante, ROTUG), indicando que las correcciones propuestas en el Catálogo están consensuadas con el Ayuntamiento.

Planteadas la cuestión en estos términos, se considera que estamos en el supuesto de aprobación definitiva supeditada, que se regula en el art. 86.2 de la LUV en los siguientes términos:

“Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.”

En definitiva, y tras la deliberación del asunto por los miembros de la Comisión Territorial de Urbanismo, se considera que procede acordar la aprobación definitiva del Plan General de Burjassot, supeditando la eficacia de este acuerdo a que se corrijan los reparos indicados en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de fecha 10 de abril de 2019, respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en los términos indicados en dicho informe.

NOVENO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para resolver los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con el artículo 44.2.c de la LOTPP y los artículos 5.1 y 7.1 del ROTUG.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2019, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Burjassot, supeditando la eficacia de este acuerdo a que se aporte el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de dicho Plan General, en el que se corrijan los reparos indicados en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de fecha 10 de abril de 2019, en los términos indicados en dicho informe.

SEGUNDO. DELEGAR en la directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos indicados en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

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.”

DOS. Con fecha 28 de mayo de 2019, tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia escrito del Ayuntamiento de Burjassot acompañado de Texto Refundido del Plan General de Burjassot, aprobado por el Pleno municipal en sesión celebrada el día 8 de mayo de 2019, dos juegos en papel y CD, e informe favorable de la directora general de Cultura y Patrimonio de 25 de abril de 2019, solicitando la aprobación definitiva.

TRES. El nuevo documento se limita a subsanar los reparos y condicionantes formulados en el informe de la directora general de Cultura y Patrimonio de 10 de abril de 2019. Consta en el expediente el Informe favorable de la directora general de Cultura y Patrimonio de 25 de abril de 2019 a esta documentación, donde se indica “(...) Se entiende que los reparos más relevantes planteados en el informe de 10 de abril de 2019 han sido subsanados, por lo que SE INFORMA FAVORABLEMENTE la documentación ahora presentada, y SE REITERA el sentido favorable del informe de 10 de abril de 2019, por entender que han quedado subsanados los reparos planteados por esta Dirección General. No obstante, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones (que no impiden la aprobación definitiva del Plan):

1. Como en el transcurso de la redacción del presente documento urbanístico, se publicó la Ley 9/2017, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano, que da una nueva redacción a su disposición adicional quinta, que incluye ahora, con la categoría de Bien Mueble de Relevancia Local aquellos “elementos decorativos y bienes muebles relacionados directamente con el bien patrimonial a proteger” (art. 4.2), y dado el avanzado estado de la tramitación del Plan General y el correspondiente catálogo de bienes y espacios protegidos, se entiende que este aspecto se deberá subsanar mediante la futura modificación de las fichas de los inmuebles que tengan la condición de BRL. Sin embargo, a fin de culminar el PGOU, y entendiendo que sus disposiciones en materia urbanística no se ven alteradas de forma significativa por la ausencia temporal de los inventarios de bienes muebles faltantes, se puede proseguir con la tramitación del plan y del catálogo, recordando al ayuntamiento de Burjassot, no obstante, la obligación de modificar las fichas citadas en un futuro próximo.

2. Por otro lado, se reitera la recomendación incluida en la resolución favorable de fecha 10 de abril de 2019, sobre el contenido del artículo 38 de la normativa del catálogo titulado “sobre elevaciones permitidas en los bienes catalogados”: “Se recomienda no permitir sobre elevaciones en edificios catalogados con protección parcial, especialmente en los conjuntos protegidos con protección parcial, por resultar incoherente con el nivel de protección otorgado ya que las sobre elevaciones alterarán la percepción del bien, y en el caso de los conjuntos, la sobre elevación individualizada de los elementos desvirtuarán su valor como conjunto.”

CUATRO. Con fecha 3 de junio de 2018 se emite informe favorable por el Servicio Territorial de Urbanismo, considerados cumplidos los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada en sesión de 20 de abril de 2019.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. De conformidad con la Disposición Transitoria Tercera apartado a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la citada Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior. Por tanto, al expediente le es de aplicación la anterior Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

SEGUNDO. El artículo 57 apartado 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece que la eficacia del acto de la Administración Pública sujeto al Derecho Administrativo quedará demorado cuando “(...) así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior”.

Así pues, la eficacia del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2019, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Burjassot quedó supeditado al cumplimiento de los aspectos enumerados en el Antecedente Primero. Dado que el Ayuntamiento ha subsanado las observaciones que se formularon respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y al Plan General, y se ha obtenido informe favorable por la directora general de Cultura y Patrimonio de 25 de abril de 2019, se considera que se ha dado cumplimiento a las condiciones a las que se había supeditado la aprobación definitiva del Plan General, en los términos indicados en dicho informe.

TERCERO. La directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 5.2 del Decreto 8/2016, de 5 febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, donde se establece que “Corresponde a la persona titular de la dirección general con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo (...). Sus atribuciones son: (...) 2. Verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat y ordenar su publicación en los términos previstos en los artículos 55.3 y 56 de la LOTUP.”

En consecuencia, la directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje

RESUELVE

PRIMERO. Considerar cumplidos los condicionantes a los que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva del Plan General de Burjassot, por los motivos expuestos con anterioridad en los fundamentos de derecho del presente documento.

SEGUNDO. Ordenar la publicación de la presente resolución, conforme al procedimiento legalmente previsto.

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.

Valencia, 4 de junio de 2019.—La directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, Rosa Pardo Marín.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT APROBACIÓN DEFINITIVA NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª. DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS

TÍTULO II. DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA

TÍTULO III. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO II. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

TÍTULO IV. NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA

TÍTULO V. REGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

TÍTULO VI. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TÍTULO VII. MEMORIA AMBIENTAL

NORMAS URBANÍSTICAS
DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO PRELIMINAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA.

Artículo 1. Ámbito Físico y Legal de Aplicación.

1.- El presente Plan General constituye la revisión del Plan General de 1990, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de fecha 27 de septiembre de 1990, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de 30 de octubre de 1990.

2.- A través de las determinaciones del Plan General se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Burjassot, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

3.- El presente Plan General de Burjassot se ha redactado en base a las determinaciones de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y demás normativa de aplicación urbanística vigente.

Artículo 2. Documentación.

1.- Parte sin eficacia normativa:

- a) Memoria Informativa.
- b) Planos de Información.
- c) Memoria Justificativa.

2.- Parte con eficacia normativa:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Las presentes Normas Urbanísticas, que establecen la regulación urbanística de la ordenación del término municipal de Burjassot.
- c) Fichas de Planeamiento.
- d) Fichas de Gestión.
- e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- f) Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones estructurales del plan.
- g) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones pormenorizadas del Plan.

3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas. Y en caso de discrepancia o contradicción entre lo dispuesto en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos y el resto de documentos del Plan, prevalecerá lo dispuesto en el Catálogo.

Artículo 3. Vigencia, Modificación y Revisión.

1.- El presente Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

2.- Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, o por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

El Plan prevé las necesidades urbanas del municipio en cuanto a suelo urbano y suelo urbanizable para un plazo de 20 años. Transcurrido éste deberá procederse a su revisión y redacción de un nuevo Plan General.

Con anterioridad al término anterior, podrá redactarse un nuevo Plan General, si se dan las siguientes circunstancias:

- a) Que se proponga una modificación del planeamiento con las circunstancias descritas en el punto 5 del artículo 13 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- b) El desarrollo de la capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se alcance el 95% del techo poblacional previsto en el presente Plan.
- c) La adaptación a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

La Modificación de cualquiera de los elementos del Plan General se realizará de acuerdo con el contenido de los artículos 93 y 94 de la LUV.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
- b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.
- c) El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.
- d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

-No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).

-No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

-No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

e) La variación en un cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

f) La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.

g) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.

h) La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

4.- Cualquier modificación del Catálogo de Bienes y espacios protegidos deberá ser informada por la Conselleria competente en materia de cultura en virtud del artículo 47.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 4. Determinaciones integrantes de la ordenación estructural. Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General:

1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución y ocupación del territorio.
2. Clasificación del suelo.
3. División en zonas de ordenación urbanística y su normativa aplicable.
4. Ordenación del suelo no urbanizable
5. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
6. El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
7. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
8. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
9. Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.
10. La delimitación del Núcleo histórico tradicional con la categoría de BRL (NHT-BRL), su entorno de protección, la normativa de protección del entorno incluyendo los bienes catalogados en dicho entorno
11. Los Bienes declarados de Interés Cultural (BIC), los entornos de protección de estos BIC y la normativa de regulación urbanística de dichos entornos de BIC
12. Los Bienes de Relevancia Local (BRL), los entornos de protección de estos BRL y la normativa de protección de los anteriores BRL, incluyéndose las fichas de los bienes catalogados que se encuentran dentro de dicho ámbito,
13. Las Áreas de Vigilancia Arqueológica (A V A).

TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5. Régimen Urbanístico del Suelo.

El Plan General determina el régimen urbanístico de los terrenos mediante las siguientes técnicas, a saber:

- a) Clasificación del suelo, según el modelo territorial adoptado y el régimen aplicable para la ejecución del planeamiento.
- b) Calificación urbanística del suelo, distinguiendo entre usos globales y, en el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, usos pormenorizados.
- c) Identificación de la Red Estructural de Dotaciones Públicas.

Artículo 6. Clasificación del Suelo contenida en el Plan General.

1.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 de la LUV, el Plan General clasifica el término municipal de Burjassot en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 10/2004.

3.- El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.1 de la LUV.

4.- La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, y determina su sometimiento al régimen de actuaciones integradas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 12.2 y 14 de la LUV.

5.- La clasificación del suelo urbano se establece de acuerdo con el artículo 10 de la LUV, el cual establece que se clasifica como suelo urbano los terrenos ya transformados, por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación, de manera que, como norma general, resulte conveniente su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de la LUV.

6.- También clasifica como urbano aquellos cuyas dimensiones de acuerdo al artículo 103 del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), puedan recibir dicha clasificación y puedan someterse al régimen de Actuaciones Integradas al objeto de su urbanización y reparto de cargas y beneficios delimitando una unidad de ejecución y área de reparto.

Artículo 7. Calificación Urbanística de los terrenos. Zonificación.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 49 de la LUV, mediante la calificación urbanística, el Plan divide al territorio en Zonas de Ordenación Urbanística, distinguiendo un núcleo histórico tradicional.

Artículo 8. Actuaciones de Transformación Urbanística.

1.-Se entiende por actuaciones de transformación urbanística las siguientes actuaciones:

a) actuaciones de urbanización, que incluyen:

Las de nueva urbanización, que suponen la primera urbanización de un ámbito de suelo no urbanizado anteriormente, con las condiciones de urbanización y servicios exigidos por la legislación urbanística.

Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

b) actuaciones de dotación, que son:

Las que tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo ya urbanizado y no requieren la reforma o renovación integral de la su urbanización.

2.- En el suelo urbanizable todas las actuaciones serán actuaciones de urbanización. En el suelo urbano pueden existir actuaciones de urbanización y actuaciones de dotación.

Serán actuaciones de urbanización las actuaciones integradas, previstas en el Plan General o que se delimiten con posterioridad a su aprobación, que configuren nuevas áreas de urbanización adyacentes al suelo urbano.

Y serán actuaciones de dotación las actuaciones integradas, previstas en el Plan General o que se delimiten con posterioridad a su aprobación, que constituyan áreas de reforma interior que precisen complementar o incrementar las dotaciones para la implantación de nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función y estructura urbana, o que incrementen las dotaciones públicas. Y que no precisen una renovación integral de la urbanización del ámbito de la actuación.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

Artículo 9. Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

Artículo 10. Área de reparto en suelo urbano.

El suelo urbano se configura como área de reparto uniparcelaria, integrando un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, salvo cuando la urbanización fuera común a varias parcelas, entonces se podrán incluir todas ellas en un área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 55 de la LUV, en el suelo urbano consolidado se delimitan Áreas de Reparto, integradas por: cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, le corresponda a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Aunque de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 55 de la LUV, en el suelo urbano no consolidado se delimitan Áreas de Reparto de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas. Se hace necesaria la adscripción de aquellos suelos dotacionales públicos en suelo

urbano, establecidos como tales en el plan general vigente, cuya adscripción no había sido prevista, y su obtención no se ha podido llevar a cabo durante la vigencia del plan. Esta adscripción de suelos dotacionales se llevará a cabo en aquellos suelos urbanos, cuyo desarrollo el plan lo establezca mediante actuaciones integradas.

Artículo 11. Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie.

Artículo 12. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

En suelo urbano el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios es el siguiente:

1. En el suelo urbano no incluido en actuaciones de transformación urbanística y que tiene previsto su desarrollo mediante actuaciones aisladas: el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios será del 100 % del aprovechamiento tipo, a excepción de las actuaciones aisladas que se desarrollen mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, reguladas en el apartado 2.b de este artículo.

2. En el suelo urbano incluido en actuaciones integradas de transformación urbanística el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios será del 95 % del aprovechamiento tipo, por lo que los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante, parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo. Están incluidas en esta situación:

a) Las actuaciones integradas de urbanización, por ser áreas de nueva urbanización, salvo el supuesto previsto en el artículo 21.4.c de la LUV, en cuyo caso no deberán ceder parcelas edificables a la administración actuante (aprovechamiento subjetivo 100 % del aprovechamiento tipo)

b) Las actuaciones que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

c) Las actuaciones de dotación, por ser áreas de reforma interior. En estos casos, actuaciones de dotación, la cesión del 5 % se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca respecto al siguiente:

- En el caso de desarrollar una actuación integrada de dotación prevista en el Plan General, el incremento se calculará respecto del preexistente en la actuación, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de edificabilidades existentes en la manzana o unidad urbana equivalente, cuando la actuación abarque una única manzana, y respecto a las manzanas incluidas en la actuación y sus colindantes cuando la actuación abarque más de una manzana.

- En el caso de producirse un incremento del aprovechamiento por una modificación del Plan General con posterioridad a su aprobación, el incremento se calculará respecto al establecido por el presente Plan General, o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior al establecido por el Plan General.

3. En cualquier caso en las edificaciones consolidadas reguladas en el Capítulo III del Título I de la LUV, la cesión se calculará respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado 2.b del presente artículo.

4. Las Fichas de Planeamiento y Gestión del Plan General identifican cada una de las actuaciones integradas previstas en suelo urbano como una actuación de urbanización o como una unidad de dotación.

Artículo 13. Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

Artículo 14. Vías Pecuarias

Todas las vías pecuarias transcurren por suelo urbano.

El ancho de la vía pecuaria, de acuerdo al proyecto de clasificación se ajusta al ancho del vial de suelo urbano existente por el que transcurren, considerando el eje del viario existente como el eje de la propia vía pecuaria. En ningún caso su ancho afectará a las fachadas.

Las vías pecuarias podrán ser desafectadas con sujeción a lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias y la Ley de Patrimonio de la Generalitat.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 15. Definición y Ámbito.

1.- Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación estructural.

2.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable quedará sujeto a las limitaciones de los artículos 12 y 13 de la LUV.

Artículo 16. Ordenación del Suelo Urbanizable.

El Plan General delimita el ámbito del sector cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 17. Programación del Suelo Urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable, se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Artículo 18. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

Se establecen en el Plan General las áreas de reparto, definidas por la delimitación de los sectores incluyendo la Red Primaria adscrita.

Artículo 19. Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable.

Para cada sector el Plan General define en las fichas de Gestión el aprovechamiento tipo que le corresponde, que de acuerdo con el artículo 117 del ROGTU, se refiere a un aprovechamiento tipo de carácter provisional:

3. «Cuando al redactar un Plan General, un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, no se haya podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (incluyendo caminos, vías pecuarias y dotaciones públicas de todo tipo), el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional y así se hará constar en el documento de planeamiento, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación. Aun cuando se hubiese dispuesto de la información de los suelos dotacionales existentes, corresponde a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en el presente artículo, por lo que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación».

Artículo 20. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Artículo 21. Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo son los que se determinan en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

Artículo 22. Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 23. Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente. Según el artículo 23.b) de la LUV modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2008, respecto a los deberes de los propietarios:

“b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes al 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. (...)”.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 24. Definición y Ámbito Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales y paisajísticos, 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 o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

Artículo 25. División en zonas. Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 3 de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes categorías, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de clasificación del suelo:

Suelo No Urbanizable Protegido:

En suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés público local.

El Plan General establece las siguientes zonas dentro del suelo no urbanizable protegido:

- SNUP Huerta

SNUP Huerta. Área de reserva de Infraestructuras: En este tipo de suelo protegido se incluye un área de reserva para infraestructuras al norte del casco, a desarrollar mediante Plan Especial, de acuerdo al artículo 2.e) de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

- SNUP Infraestructuras

Artículo 26. Régimen urbanístico (SNU).

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido 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). En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho los derechos y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable 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.

3.-El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

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

4.- Toda actuación urbanística que se ejecute en este tipo de suelo requerirá de prospección arqueológica y etnológica previamente a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

5.-Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar

de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

6.-Dichos yacimientos arqueológicos que se localicen en suelo no urbanizable, se deberán entender adscritos, en cuanto a limitaciones de uso, a su legislación de protección específica.

El ámbito físico al que se considerará extensiva esta protección abarcará la totalidad del yacimiento conocido o probable.

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

8.-La reforestación, 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 27. Parcelación en Suelo No Urbanizable

1.-Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán, sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2.-En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria y no podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de la legislación agraria

No podrá proseguirse la ejecución de las 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.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

3.-Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

4.-Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando concorra alguna de las circunstancias descritas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004.

5.-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 28. Usos en el Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, solamente se permitirán los usos y ubicar las instalaciones y construcciones previstas en el Plan General.

SECCIÓN 2ª. DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS

Artículo 29. Ámbito y zonificación.

Constituyen el suelo no urbanizable protegido aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 30. Condiciones de aplicación.

1.- Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde existen mayores restricciones de uso o aprovechamiento que en el resto del suelo no urbanizable con el fin de conservar o potenciar sus valores naturales.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla, aquí transcritas con carácter indicativo.

3.- No se permitirán reclasificaciones en este tipo de suelo.

Artículo 31. “Área reserva de Infraestructuras” en suelo no urbanizable de protección de Huerta

Dentro del ámbito del suelo no urbanizable de protección de la Huerta, la Conselleria de Infraestructuras y Transportes presentó en su día un Plan Especial de Reserva de Suelo para la ampliación del patrimonio público de suelo, con destino a la Línea 1 de Empalme - Bétera de FGV y otros usos en el municipio de Burjassot (Valencia).

El Plan general ha realizado una propuesta alternativa indicativa de corredor de infraestructuras previsto, unificando los trazados del soterramiento ferrocarril o solución técnica o tecnológica ferroviaria que se considere más adecuada con una alternativa de trazado viario al corredor comarcal norte, por lo tanto todas las actuaciones relativas a este ámbito se adecuarán en la normativa que resulte del proceso de aprobación definitiva del plan especial que se redacte para el desarrollo del área de reserva de infraestructuras delimitada a tal fin en suelo no urbanizable de protección de huerta.

Los espacios libres que resulten de la ejecución de esta área de infraestructuras, tendrán en cuenta en su diseño:

- Su situación como elemento de borde con el paisaje de huerta, estableciéndose como objetivo fundamental la integración de dicho borde con el paisaje de la Huerta

- Se tomará como referencia la parcelación agraria existente, los caminos, y su integración con la red peatonal-ciclista del municipio

- Se tendrá en cuenta la nueva imagen de borde urbano de Burjassot que resultará tras el desarrollo del área.

Artículo 32. Suelo no urbanizable de protección de la Huerta.

1.- Incluye los suelos y áreas del término municipal afectados por el Plan de Acción Territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, aprobado por Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell que contempla la calificación de suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola (ZRP-AG) H1 Huerta. Estos suelos pertenecen a la Unidad de paisaje de la Huerta histórica de “Huerta de Burjassot-Borbotó-Carpeza”.

2.- Las condiciones fijadas en el suelo no urbanizable por el Plan de Acción Territorial prevalecerán sobre las del planeamiento municipal vigente y por tanto, las presentes normas se remiten a las ya establecidas en el PATODHV, y serán de obligada observancia.

3.- En la franja de protección de la Acequia de Moncada, delimitada en este suelo en el plano de calificación y red primaria del Plan General, deberá cumplirse lo dispuesto en el artículo 24 de la normativa del PATODHV.

Parque Público Natural: Ámbito del PNL

Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, mediante cualquier medio admitido por la legislación urbanística, exige la cesión gratuita a la Administración Pública de suelo no urbanizable protegido con una superficie igual a la reclasificada.

Se prevé que dichos suelos sean obtenidos dentro del ámbito del suelo no urbanizable protegido Huerta, con la figura de Paisaje Protegido, con las siguientes condiciones:

1.- Una vez obtenido el suelo, éste deberá mantener los usos definidos por el PATODHV y será la administración quien se ocupe de su gestión.

2.- Si hay propietarios-residentes dentro de este ámbito, podrán mantener el uso residencial de su vivienda existente, delimitando entonces una parcela mínima adscrita a la vivienda.

Este tratamiento será también extensivo a aquellos casos en que el uso de la edificación sea distinto al residencial siempre que dichos usos sean compatibles con los valores de protección del ámbito en que se ubican, de acuerdo con la normativa del PATODHV.

En ambos casos, será admisible el cambio del uso actual siempre que la implantación del nuevo uso, cumpla con los parámetros establecidos en la citada normativa del PATODHV en relación a la mejora de la calidad paisajística del entorno y demás determinaciones.

3.- Se atenderá al mantenimiento, conservación y mejora de la red de acequias afectadas dentro del ámbito del PNL.

4.- Se realizarán proyectos de integración en el paisaje de aquellos elementos de infraestructuras que sea necesario integrar para la minimización de su impacto en el entorno.

Artículo 33. Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras

Supone la protección de los suelos de dominio público que sirven de soporte a la red viaria de comunicaciones básica de tráfico rodado del municipio perteneciente a carreteras de Conselleria y de Diputación, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal que no quedan incluidas en el suelo urbano.

Esta clasificación se reduce a un área comprendida entre el enlace entre las carreteras CV-35 y CV-30, al este del municipio y el límite con el suelo urbano residencial, (que ya se recoge en el Plan general de 1990) a la altura del cruce de la CV-35 con la actual línea de metro.

Independientemente de la clasificación del suelo, se distinguen los siguientes supuestos:

1.- Carreteras:

En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat, que define las zonas de dominio público y de protección:

Tipo de vía	Dominio Público	Protección
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	100 m
Carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la red básica	5 m	50 m
Resto de carreteras	3 m	25 m

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

Las distancias de la edificación previstas en suelo urbano y urbanizable se definen a partir de las alineaciones existentes en suelo urbano, continuándose en el suelo urbanizable contiguo al suelo urbano las alineaciones de las fachadas a la misma distancia que marcan las existentes.

Según se determina en la documentación gráfica para aquellas zonas del suelo urbano que, consolidadas por la urbanización o la edificación, han quedado dentro del ámbito de protección de dichas vías, se han modificado puntualmente estos trazados de las zonas de protección.

De acuerdo a las limitaciones de uso de la zona de protección que viene dada por la ley 6/1991, en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección en suelo no urbanizable, se podrán realizar obras de reparación y mejora, después de la autorización previa correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no comporten aumento de volumen de la construcción.

2.- Red de caminos municipales:

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

Las edificaciones, donde se permitan, deberán separarse al menos 10 metros medidos desde el eje de los caminos.

TÍTULO II. DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA

Artículo 34. Usos globales. Uso dominante, compatible e incompatible.

Se remite este apartado a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título tercero del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUVCV).

Artículo 35. Usos en cada zona de Ordenación Urbanística.

Los usos en cada Zona de Ordenación Urbanística definida por el Plan son:

ZONA de ORDENACIÓN URBANÍSTICA	USO GLOBAL
NHT-BRL:Núcleo histórico tradicional	Residencial
ACA:Ampliación de Casco	Residencial
ENS: Ensanche	Residencial
EDA: Edificación Abierta	Residencial
ADO: Viviendas Adosadas	Residencial
TE-A: Terciario Aislado	Terciario
TE-U: Terciario Universidad	Terciario compatible residencial
TE-M: Terciario en Manzana	Terciario
TE-1	Terciario
TE-2	Terciario compatible residencial
Industrial Aislado	Industrial
Dotacional (Zona Universidades) Dotacional	
Dotacional (Zona estación FGV) Dotacional	
Dotacional (Zona RTVV) Dotacional	
Reserva Viaria	Dotacional
SNUP Huerta	Agrario
SNUP Huerta "Área reserva de Infraestructuras"	
Infraestructura de transporte	
SNUP Infraestructuras	Infraestructura viaria

Artículo 36. Usos de los suelos urbanizables.

Los suelos urbanizables que establece el plan son suelos para la implantación de actividades productivas de escasa afección ambiental, usos globales terciarios.

De los cuatro sectores previstos podemos distinguir dos zonas de ordenación de uso global terciario TE-1 y de uso global terciario compatible con uso residencial TE-2, según se recoge en las fichas de planeamiento y gestión.

• TE-1. La primera se corresponde a la zona del suelo urbanizable de los sectores la Capella (TER-1), y el sector situado al este del Plan parcial Ademuz, (TER-3). La ordenación pormenorizada de estas zonas se establecerá en los correspondientes planes parciales de desarrollo.

• TE-2. La segunda, a la zona de suelo urbanizable del sector TER-2, con un uso global terciario con compatibilidad residencial. La ordenación pormenorizada de esta zona se establecerá en los correspondientes planes parciales de desarrollo.

El sistema de ordenación de la edificación, la tipología edificatoria, y los usos pormenorizados, se determinarán en los correspondientes planes parciales de cada sector, con las siguientes limitaciones y condiciones:

• Zona TE-2: Se permitirán los mismos usos que en la Zona TE-1 con las siguientes condiciones:

- Se establecerá un límite de 2.500 m² de superficie de las salas de ventas de uso alimentario en establecimientos comerciales

- Se establecerán como prohibidos los usos considerados no compatibles con el uso residencial en las presentes normas y en las normas de ordenación pormenorizada.

Artículo 37. Uso de los ámbitos de suelo urbano con ordenación diferida a PRI.

Se trata de la UE-2 de uso global residencial, situada junto al centro de especialidades, al sur del casco urbano.

• UE-2. En este ámbito la zona de edificación será la de Edificación Abierta, aunque con las características necesarias para compatibilizar la edificación residencial con el dotacional deportivo previsto, campo de fútbol, así como con la volumetría del entorno donde se sitúa.

TÍTULO III. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 38. El Desarrollo del Plan.

El presente Plan se desarrollará mediante Programas de Actuación Integrada, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

1.-Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán satisfacer suficientemente las directrices de este Plan General y los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:

a) Si modifican la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General estarán sujetos a aprobación definitiva del Ayuntamiento

b) Si modifican la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

2.-Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.

3.-Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas (es decir: en áreas donde no haga falta ni vaya a ser precisa reparcelación ni programación, sino licencia directa) se tramitarán conforme a lo previsto en el número 2 anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.

4.-Las actuaciones puntuales en Suelo No Urbanizable se autorizarán mediante los instrumentos previstos en la Ley 10/2004 (es decir: Declaración de Interés Comunitario o Autorización Previa).

5.-Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme a los artículos 97, 98 y 99 de la LUV.

6.- Cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio vendrá ligada al inicio del procedimiento de revisión del plan como indica en el artículo 13 de la Ley 4/2004.

7.- En relación a la UE-1, se deberá realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística al objeto de reordenar la volumétrica de la edificabilidad asignada que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística.

8.- Cualquier propuesta de desarrollo o modificación del plan, deberá prever la realización de un estudio técnico previo a la aprobación de los documentos que la integran, y por tanto a la ejecución de las intervenciones en los espacios públicos, en donde se pueda diagnosticar y analizar desde una perspectiva de género las necesidades del área o barrio donde se actúa con datos demográficos y socio-económicos desagregados por sexo, tipología de las calles o usos del espacio público concreto, entre otros.

En la tramitación de los instrumentos de desarrollo y modificación se deberá tener en cuenta en los planes de participación las siguientes cuestiones:

1. Propuesta de espacios y tiempos de los procesos participativos y foros de debate, en que las mujeres puedan participar y estar presentes. Por ejemplo, cambiando horarios o proporcionando servicio de cuidado de menores durante el proceso.

2. Impulso para dar a las mujeres voz y capacidad de impacto en los procesos participativos, para que puedan hacer visibles sus necesidades en el ámbito urbano. Por ejemplo, separando determinados grupos de debate de forma que las mujeres se expresen con mayor libertad y confianza.

3. Difusión amplia de forma que llegue a todos los colectivos, no únicamente a aquéllos implicados en temas políticos, económicos o sociales.

4. Análisis de los datos siempre desagregados por sexos y realización de encuestas específicas para conocer aspectos cualitativos.

5. Fomento de la participación de los hombres en temas de igualdad y perspectiva de género

Artículo 39. Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1.- Los Planes podrán ser de iniciativa pública o pública - privada indistintamente.

Serán de iniciativa pública: las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.

Serán de iniciativa indistinta (por parte de particulares o de la Administración): Los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

2.- Los particulares para poder promover Planes Parciales, Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

En estos casos la aprobación del Plan o Estudio de Detalle y Programa será simultánea.

3.- Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

4.- Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la presentación de los documentos para los que están habilitados de acuerdo a la LUV, no obstante, la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término, al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.

CAPÍTULO II. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 40. Actuaciones integradas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Artículo 41. Actuaciones aisladas.

1.- Es la que tiene por objeto una única parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

Para conectar correctamente la Actuación Aislada en cuestión, se ejecutará y cederá todo el frente de calle hasta el bordillo de enfrente, y todo el tramo de encintado, así como la calzada y las redes de infraestructuras urbanas hasta conectar donde sea necesario.

2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para el fin al que han de servir.

Artículo 42. Gestión de las actuaciones.

1.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

2.- Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta sean financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Artículo 43. Ejecución del plan en suelo urbanizable.

1.- La urbanización y posterior o simultánea edificación en suelo urbanizable requiere que se cuente con ordenación pormenorizada y la programación de la misma a través del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas que abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

2.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Artículo 44. Delimitación de unidades de ejecución.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

2.- Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, y de acuerdo a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión.

3.- Todo el suelo urbanizable se incluye en Unidades de Ejecución. Asimismo, los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del suelo urbanizable incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito de los sectores.

Artículo 45. Reparcelación.

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

2.- La reparcelación forzosa tiene por objeto:

- Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.
- Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que le correspondan.
- Retribuir al Urbanizador por su labor.
- Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

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

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

Artículo 46. Requisitos para la edificación de solares.

1.- Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad.

2.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

- Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
- Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

Artículo 47. Programas en suelo urbano.

1.- En suelo urbano se pueden formular Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas que requieran la ejecución de obras públicas de urbanización. Asimismo, y en ejecución del planeamiento, se pueden formular programas referidos a Actuaciones Integradas incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas con posterioridad a este Plan.

2.- En las Unidades de Ejecución ya delimitadas o que se delimiten en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

Artículo 48. Actuaciones en suelo urbano.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

- Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 182 de la LUV
- Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.
- Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar.

CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 49. Instrumentos de ordenación.

El presente Plan General se desarrollará a través de la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 38 de la LUV.

Artículo 50. Contenido.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan cumplirán en cuanto a contenido, determinación y documentación lo especificado en la LUV y en su reglamento de desarrollo.

Artículo 51. Características de los planes parciales.

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto, en los suelos urbanizables no pormenorizados, desarrollar la ordenación detallada de su ámbito territorial. A tal efecto establecerán las alineaciones y rasantes, las reservas dotacionales suplementarias de la red primaria, el parcelario y los usos y edificabilidades previstos.

2.- También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación del suelo urbanizable que el Plan trata de forma pormenorizada.

Artículo 52. Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos:

- a) De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos.
- b) De Reforma Interior y de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano.
- c) De Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.
- d) De Reserva de Suelo para los Patrimonios Públicos del Suelo.
- e) De mejora de la Movilidad y Urbanización global del campus universitario.

Artículo 53. Particularidades de los planes especiales de mejora de infraestructuras.

Para la mejor gestión y eficacia de los proyectos relacionados con la implantación y mejora de las infraestructuras básicas, podrán redactarse Planes Especiales con esta finalidad en cualquier tipo de suelo. A estos efectos, podrán incluso alterar las previsiones en cuanto a la reserva de suelo y precisar el trazado de infraestructuras básicas que en este documento tiene carácter indicativo.

Artículo 54. Particularidades de los planes de reforma interior.

1.- En suelo urbano, los Planes de Reforma Interior tendrán como objeto señalar rasantes, abrir nuevas calles o definir nuevas alineaciones en su ámbito y concretar el régimen de usos aplicable siempre que no contradiga al dominante de la zona de Ordenación Urbanística.

2.- Se eximirá del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 67 de la LUV de acuerdo al artículo 70 del mismo texto, cuando se actúe en áreas cuyo grado de consolidación por la edificación así lo indique.

3.-En el suelo urbano, si fuera necesario, podrán formularse Planes de Reforma Interior, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

- a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.
- b) En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.
- c) Deberán abarcar un área perimetralmente definida por vías fundamentales, elementos de la Red Primaria o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.

Podrán introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado,

sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida por el Art. 72 de la LUV.

d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán la normativa aplicable a la edificación y el resto de la normativa de este Plan.

e) Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.

4.-Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores objetivos de urbanización respecto a los inicialmente establecidos con carácter general en este Plan, a fin de mejorar las dotaciones públicas.

5.-Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 55. De la redacción de los programas de actuación integrada.

1.-La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el Capítulo XIV del Título II de la LUV.

2.-El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable requerirá la formulación de Programas que, como mínimo, deberán abarcar una Unidad de Ejecución de las delimitadas en este Plan General, de las que delimiten los Planes Parciales o de las que redelimiten el propio Programa.

3.-En los sectores de Suelo Urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo, además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización.

4.-La adjudicación de los Programas será efectuada según los artículos 136 a 139 de la LUV.

Artículo 56. Condiciones de los Programas de Actuación Integrada.

1.- Los Programas de Actuación Integrada que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 117 de la LUV.

2.- El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

3.- Los Programas de Actuación Integrada tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado a aprobar el Programa definiendo sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de su cumplimiento.

4.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Artículo 57. Formulación de estudios de detalle.

1.- Los Estudios de Detalle que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 79 de la LUV.

2.- Los Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3.-Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) Los Estudios de Detalle en las zonas de ordenación de uso global residencial cuyo objeto sea la reordenación de volúmenes podrán aumentar éstos hasta dos plantas más de la establecida en la ordenación pormenorizada prevista por el Plan, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras existentes en el ámbito.

En el caso de disparidad de alturas en los colindantes, la mayor altura propuesta solo se podrá prolongar hasta un máximo del 50% de la longitud de la fachada, y nunca más de 15 m. de longitud.

f) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de 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 este Plan al ordenar cada zona.

4.-El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

5.-El Estudio de Detalle no podrá minorar las exigencias de calidad de urbanización que se derivan de este Plan.

6.- Tal y como se ha indicado en el artículo 38, se deberá realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística de la UE-I al objeto de reordenar la volumétrica de la edificabilidad asignada que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística.

Artículo 58. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano no incluido en áreas de Reforma Interior no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

Artículo 59. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

El desarrollo del Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, se hará mediante Planes Parciales.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución.

Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente Plan General deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 54 de la LUV.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 60. Cesiones

El término municipal de Burjassot cuenta con superficie susceptible de ser calificada como Parque Público Natural (PNL) para hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Estas cesiones se deberán hacer efectivas dentro del Suelo No Urbanizable Protegido que delimita el Plan General según la calificación del Plan de Acción Territorial de protección de la Huerta, como Suelo No Urbanizable Protegido Huerta.

Artículo 61. Planes Parciales.

1.-El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y, en su caso, los accesos y conexiones exteriores con las redes viarias y de servicios existentes.

2.-Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos de Ordenación tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Parcial correspondiente.

No obstante podrán realizarse ajustes de alineaciones y trazado de ordenación, siempre sin disminución de las secciones previstas y las características básicas del viario.

3.-Se respetará la asignación de elementos dotacionales y espacios libres realizados por el Plan General para cada sector.

Para el planeamiento en tramitación que no hubiere incluido la Red Primaria adscrita al Plan será permisible compensar la obtención de la misma en metálico. Ello no obsta para que deban ejecutarse las Redes Primarias incluidas en cada sector según las Fichas de Planeamiento y las de Gestión del Plan.

4.-Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Serán de cargo del Plan Parcial las conexiones necesarias a la red realmente existente sin perjuicio de la propuesta de canon de urbanización en los términos del art. 189 de la LUV.

Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:1.000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.

5.-Tanto las canalizaciones como las nuevas instalaciones de energía deberán ser subterráneas en todas las nuevas urbanizaciones.

Artículo 62. Condiciones de conexión a la red pública de saneamiento de los desarrollos urbanísticos

De acuerdo con las condiciones establecidas en el informe de la EPSAR al Informe de Sostenibilidad Ambiental del plan general, en el caso en que los Urbanizadores de los desarrollos urbanísticos que están previstos en el plan general decidan no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de las obras necesarias para suplementar las Infraestructuras públicas de depuración se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones de desarrollo:

1. En el momento del desarrollo, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el plan general deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe de capacidad contendrá el importe estimado del suplemento de Infraestructuras asociado al desarrollo del sector.

Antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe favorable de conexión, emitido por la Entidad de Saneamiento, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones Iniciales tenidas en cuenta en el Informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.

Este informe se emite con la finalidad de estimar Inicialmente, la capacidad del sistema para recibir los caudales generados por los desarrollos urbanísticos, así como las condiciones generales para su incorporación al mismo.

Dado que se desconoce la evolución futura del sistema de saneamiento afectado (caudales, calidades, etc.), en el momento de la emisión del informe de cada desarrollo, se determinará si dicho sistema dispone de capacidad suficiente para tratar las aguas residuales del citado desarrollo.

En caso de que se determinara en dicho Informe que la capacidad del sistema es insuficiente para absorber el nuevo caudal, el peticionario debería resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales producidas en el desarrollo de referencia. De este modo, esta contingencia deberá preverse en la solución técnica contemplada en el correspondiente proyecto de urbanización.

2. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

3. Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el plan general la comprobación de la

suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR Pinedo 2.

4. Antes de poder realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el plan general, deberán ejecutarse en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR Pinedo 2 las actuaciones necesarias para dar adecuado tratamiento al agua residual que se vaya a producir en los mismos.

5. A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir cargas a los propietarios (artículos 119 y 157 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 349 del Reglamento de gestión Urbanística, RD 67/2006)

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se debería exigir al urbanizador, el depósito de la garantía a la que se refiere el artículo 140.3 de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de Infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 189, en relación con el 157, de la citada Ley 16/2005.

7. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el plan general deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas, al objeto de preservar la Integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

Asimismo, en la conexión de las zonas industriales además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta, según modelo recogido en el anexo II, que permita la Instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.

8. Por lo que respecta a posibles vertidos de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad Impuestas por la normativa que esté vigente en estas materias en cada momento.

9. En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven del plan general, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

10. El Ayuntamiento de Burjassot exigirá a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión, con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización.

11. Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el plan general, no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.

12. El incumplimiento de los límites de los parámetros y condiciones establecidas, facultará al titular de la infraestructura para proceder a la adopción de aquellas medidas que estime pertinentes a los efectos de corregir la situación, y en su caso, proceder a la desconexión inmediata del vertido de la red de alcantarillado de los desarrollos urbanísticos que se deriven del Plan General.

TÍTULO IV. NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA

Artículo 63. Variario en planes parciales y de reforma interior.

En los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten, el ancho mínimo de los viales según el uso será el que define el Reglamento de Ordenación y de Gestión Territorial y Urbanística.

Artículo 64. Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.

1.-Son cargas de la urbanización que todos los propietarios incluidos en una Actuación Integrada deben retribuir en común al Urbanizador:

a) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en el Art. 168 de la LUV, respecto a las inversiones necesarias para lograr la urbanización de la unidad de ejecución, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía si las prevé el Proyecto de Urbanización.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2.-Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

3.-En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

4.-En unidades de ejecución y en proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a las obras mencionadas se añadirá la canalización telefónica subterránea.

Los propietarios tienen derecho al pago por las compañías de servicios del coste de ejecución de sus redes, de acuerdo con lo previsto en la legislación y normativa sectorial de aplicación.

5.-En suelo urbanizable es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes, siendo estas obras de urbanización a cargo del sector. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras.

6.- En cuanto a la conexión con la red pública de saneamiento y a efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de Infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios, (artículos 119 y 157 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 349 del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 67/2006).

TÍTULO V. REGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 65. Derechos y deberes de los propietarios

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

Artículo 66. Valoración del Suelo

Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

Artículo 67. Patrimonio municipal del suelo

Los bienes del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización o edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a usos de conservación o mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje, o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Los patrimonios públicos del suelo son instrumentos de política de suelo y vivienda de carácter finalista cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento.

A estos efectos se consideran de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico los siguientes usos:

- Conservación o mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje, mediante la financiación de Programas para la Mejora de la Calidad de Vida: Programa de Mejora del Entorno Urbano Protegido de Burjassot.
- Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Actuaciones públicas de reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- Actuaciones declaradas de interés social.
- La propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

- Pagar, en especie, de permuta, suelo destinado a redes públicas.

- Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

TÍTULO VI. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con lo establecido en el RPJECV, los instrumentos de ordenación territorial deben establecer medidas que tendentes a asegurar la adecuada integración paisajística de los desarrollos previstos en el Plan General. En este sentido, deberán incorporarse, excepto en aquellos casos en que existan acreditadas razones de interés público, los siguientes criterios de carácter general:

Artículo 68. Normas de integración paisajística referidas al Sistema de Espacios Abiertos / Infraestructura Verde

De acuerdo con lo regulado en el artículo 41.5 del RPJECV, las normas de integración paisajística deben establecer las condiciones de uso de los elementos incluidos en el SEA / IV, con el objetivo de que la ordenación que se establezca garantice su carácter de espacios abiertos, independientemente de su calificación y clasificación.

Con carácter general, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo deberá aplicar los siguientes criterios en relación con el SEA / IV:

- a) Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deben definirse bajo criterios de menor impacto sobre el SEA / IV.
- b) Incorporar todos aquellos elementos topográficos significativos incluidos en el SEA / IV como condicionantes de Plan, como vertientes y resaltes del relieve, caminos tradicionales, recursos paisajísticos y otros análogos, proponiendo las acciones de integración paisajística necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.
- c) Preservar las elevaciones topográficas cuyo alcance visual abarque cualquier elemento integrado en el SEA/IV, manteniendo su visibilidad, reforzando su presencia como referencia visual del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico.

Artículo 69.

Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán realizarse bajo criterios de menor impacto y afección sobre el territorio y sus valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

Artículo 70.

Cualquier actuación urbanística que afecte a las masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés, compatibilizará su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidas por el Plan General. Además se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal de protección de zonas verdes y arbolado urbano en lo que respecta a la ejecución de obras que afecten al arbolado urbano e integración de la vegetación.

Artículo 71.

Toda la Red Hídrica pública o privada se mantendrá expedita. No se autorizará su entierro o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

Artículo 72.

La ordenación pormenorizada de suelos urbanizables que lindan o incluyen elementos de la red hídrica dispondrá terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación dispuestos de manera paralela al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.

Artículo 73.

El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras se realizará de acuerdo a las características paisajísticas y territoriales del entorno donde se implanten. La integración paisajística de las infraestructuras, el respeto al medio natural y cultural y la prevención de los riesgos naturales serán criterios determinantes en la elección del trazado y su definición.

Artículo 74.

Adecuación a la pendiente y topografía natural del terreno, de modo que se produzca la menor alteración posible, tanto en el parcelario como en la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

Artículo 75.

Incorporación de los elementos topográficos significativos como condicionante del proyecto: vertientes y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración paisajística necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.

Artículo 76.

Integración de la vegetación preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y escala de la compartimentación original de los terrenos.

Artículo 77.

Preservación de los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad, reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.

Artículo 78.

Mantenimiento del paisaje agrícola tradicional y característico del municipio de Burjassot para su contribución a la variedad del paisaje e integración en el mismo de las áreas urbanas.

Artículo 79.

Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existan en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas acabados, utilizando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.

Artículo 80.

Promoción de los recursos paisajísticos

1. El tratamiento paisajístico que se lleve a cabo tiene que ir orientado a la valoración y promoción de los recursos escénicos.

a. Restauración y conservación.

b. Adecuada señalización y dotación de equipamientos de uso público para su disfrute.

2. Realización de un inventario detallado de los recursos paisajísticos dentro y fuera del núcleo urbano; creación de itinerarios urbanos y periurbanos para favorecer el acceso de estos recursos tanto a la población residente como visitante.

3. No se permitirá implantar usos o realizar actuaciones que menoscaben los valores paisajísticos de los recursos o que den lugar a la formación de nuevos núcleos de población sin la previa aprobación de los documentos que garanticen la viabilidad.

4. Proteger las vistas del casco urbano y su iglesia como hito paisajístico percibido desde la cuenca visual; los bordes y el perfil del casco urbano, potenciando el mantenimiento de los tipos, materiales, volumetría y composición de fachadas tradicionales, especialmente las cubiertas de teja, evitando la implantación de elementos discordantes.

5. Evitar la degradación del paisaje urbano por implantación de instalaciones aéreas, carteles publicitarios y medios de propaganda general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno.

Artículo 81. Revitalización del patrimonio rural.

El planeamiento territorial y urbanístico adoptará las medidas necesarias para conseguir la adecuada revitalización y recuperación del

patrimonio rural valenciano, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Una de estas medidas está basada en la protección del paisaje agrícola por tratarse de un espacio de acreditado valor medioambiental, histórico y cultural.

1. Elaboración de un Plan de Protección que incluya un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en los cuáles se incluyan las edificaciones, construcciones y cualquier otro elemento de interés, cuya alteración haya de someterse a condiciones o limitaciones restrictivas.

2. Una vez elaborado este Plan el objeto del Ayuntamiento será protegerlo y gestionarlo.

3. Se fomentará el conocimiento y disfrute público del patrimonio agrícola, potenciando recorridos de interés paisajístico-cultural, senderismo y eco-turismo, relacionando los diferentes sistemas de espacios abiertos existentes en el municipio e integrando sus hitos paisajísticos.

Artículo 82. Diseño de zona verdes.

Respecto a la vegetación a implantar en parques y jardines. Las ordenanzas municipales tienen que promover la implantación de especies vegetales propias de la zona, o aquellas adaptadas ecológica y funcionalmente a las condiciones del municipio. En cualquier caso, y previa solicitud por parte del promotor del ajardinamiento, los técnicos municipales informarán de las posibles especies a emplear.

Artículo 83. Integración de la vegetación.

Para evitar la desaparición de reductos de vegetación natural (masas arbóreas naturales como las masas de pinares existentes junto a los elementos de interés patrimonial y arquitectónico), se preservarán las especies con el objetivo de favorecer la integración de los elementos arquitectónicos a los que acompañan; en su defecto, se integrarán estas especies en los espacios libres o zonas verdes previstas por los planes de actuación. Si esto no fuese posible, se repondrán a lo largo del término municipal en idéntica proporción, con análogo porte y características.

Artículo 84. Prevención de la contaminación lumínica

Regulación de las instalaciones y los elementos de alumbrado exterior e interior en relación a la contaminación lumínica que puedan producir.

1. En aquellas zonas no urbanizables que pudiesen estar sujetas a modificaciones posteriores se propone un estudio de detalle para tal efecto. Los objetivos de esta prevención tienen que basarse en:

a. Mantener el máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes

b. Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores por medio del ahorro energético sin que implique variedades en la seguridad

c. Evitar la intrusión lumínica y, en cualquier caso, minimizar sus molestias y daños

d. Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo

2. Las mismas condiciones establecidas en el apartado 1 se proponen para el entorno de la Universidad de Burjassot, donde se ubica la facultad de ciencias exactas, punto de observación de las constelaciones.

3. Para conseguir estos objetivos, las instalaciones y aparatos de iluminación que se coloquen en estas áreas tendrán que cumplir con siguiente normativa:

a. Las instalaciones y los aparatos de iluminación tienen que diseñarse e instalarse de tal manera que se minore la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, uso adecuado y aprovechamiento de la energía contando con los componentes necesarios para tal fin

b. El alumbrado distribuirá la luz del modo más efectivo y eficiente y utilizarán la cantidad mínima de energía para satisfacer los criterios de alumbrado

c. Los componentes del alumbrado se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada, y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga d. De acuerdo con los criterios de ahorro energético se debe priorizar en el alumbrado público exterior la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión (VASP y VSBP)

e. El alumbrado exterior que se instale tendrá acreditada su calidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía

f. Tienen que adoptarse los programas de mantenimiento necesario para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación

Artículo 85. Localización de las infraestructuras

1. Cualquier nueva infraestructura o edificación que se construya en el término municipal cumplirá las obligaciones derivadas de la normativa sobre planeamiento urbanístico que le sea aplicable

2. El Ayuntamiento de Burjassot, tendrá que considerar el cumplimiento de unos requerimientos estéticos mínimos en cuanto a texturas, colores, fachadas exteriores, etc., que permitan la integración paisajística de estas nuevas construcciones caracterizadas en el presente estudio.

Artículo 86. Integración paisajística de la zona industrial

Las barreras de vegetación pueden ser adecuadas para la minimización del impacto visual y mejora de la integración de las naves industriales. Aunque se encuentra colindante al casco urbano y su superficie es reducida, el hecho de ser percibido por un elevado número de observadores conlleva la adopción de medidas para minimizar el impacto de las edificaciones y favorecer su integración en el entorno.

Artículo 87. Tráfico

1. Limitar el tránsito y estacionamiento de vehículos privados en el casco urbano de la población, particularmente en las zonas del centro del Núcleo Histórico (actualmente ya peatonalizadas), sin perjuicio para los residentes ni para las actividades legalmente desarrolladas en él

2. Destinar a aparcamiento de vehículos áreas concretas en los accesos a la población, de una forma integrada en el paisaje. Se ajardinarán estos espacios con árboles de hoja perenne y gran porte, así con especies arbustivas consistentes, de manera que se permita su uso como espacio libre en ausencia de vehículos

Artículo 88. Borde Urbano

1. Controlar la escena urbana. Para ello se prohibirán los vallados, carteles publicitarios, medianería y otros elementos de naturaleza análoga en todo el borde urbano recayente a la huerta. De esta forma se impedirá que se reduzca la calidad paisajística de las visuales percibidas desde la huerta o desde el núcleo urbano de Burjassot por la presencia de elementos artificiales que distorsionen la relación huerta y casco urbano

2. Toda nueva construcción que se sitúe en el borde urbano de Burjassot no dificultará la visibilidad de los recursos paisajísticos identificados en el presente estudio

Artículo 89. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERIDAS AL SID-3

No se admitirá la construcción de un edificio sobre rasante.

El equipamiento deberá adaptarse a la pendiente y a la topografía original del terreno

Se garantizará un tratamiento paisajístico adecuado a la posición de borde con la huerta atendiendo a las especificaciones de los anteriores artículos de este Título.

Artículo 90. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERIDAS A ZONAS VERDES (PNL) EN EL SNUPH

El PATODHV prevé, dentro de los programas de actuación, la acción 10.13 red d'horts d'oci. De acuerdo a los objetivos definidos para esta actuación, el Ente Gestor de la Huerta, en colaboración con los ayuntamientos de cada municipio, pretende implantar un banco de datos formado por un listado de usuarios que pretendan acceder a pequeñas parcelas de cultivo y una base de datos de parcelas susceptibles de formar parte de la referida Red, de carácter supramunicipal. La red contará con medidas de contrato, de integración paisajística y gestión de las parcelas comunes. El objetivo de esta actuación es recuperar espacios degradados para el uso social de l'Horta, acercar la cultura de l'Horta a los ciudadanos Y posibilitar que pequeñas áreas de huerta cumplan con una función social de esparcimiento.

El PG, a propuesta del Estudio de Paisaje, establece las condiciones necesarias para llevar a cabo esta actuación en el suelo calificado como Suelo No Urbanizable Protección Huerta. Además, dentro del área a obtener a cargo del sector de suelo urbanizable TER-2, el PG prevé la ejecución de un parque natural identificado como PNL cuyas

condiciones de desarrollo se supeditan al cumplimiento de las determinaciones contenidas en el PATODHV, anteriormente mencionadas. De hecho, las Directrices Definitivas de la Estratégica de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, establecen en su apartado, 3.1.1.b, que, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, los entornos urbanos y sus dotaciones se deberá “dotar a la población de un nuevo ámbito dotacional en la huerta a modo de parque público, en donde además de preservar las características históricas de la zona, la población pueda disfrutar de un suelo dotacional de huerta pública donde poder realizar además actividades relacionadas con la explotación o consumo de los productos tradicionales de la huerta de Burjassot”.

Respecto a estos elementos PNL en entorno huerta, las normas de integración paisajística, definidas en apartados posteriores del presente documento, establecen lo siguiente:

1. Los PNL destinados a zonas verdes deberá tener un tratamiento adecuado con su carácter de huerta, previendo plantaciones tradicionales y utilizando métodos de cultivo y riego propios.
2. Se preverán áreas de microcultivo en el PNL
3. El mobiliario, parcelación y distribución de usos que se lleve a cabo en el PNL deberá integrarse en la trama de cultivos, red de acequias, etc de la huerta. Además, resultará de aplicación lo dispuesto en la normativa paisajística de carácter general en relación al diseño de zonas verdes e integración de la vegetación.

Artículo 91. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA APLICABLES A LOS SECTORES DE DESARROLLO PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL

A continuación, se proponen una serie de medidas concretas para cada uno de los nuevos desarrollos previstos por el Plan General de Burjassot considerando, además de los criterios técnicos, los comentarios realizados a lo largo de las actividades realizadas en el marco del Plan de Participación Pública del Estudio de Paisaje.

Se proponen tres sectores de suelo urbanizable terciario: TER-1, TER-2 y TER-3.

Estos sectores preverán la ejecución de los elementos integrantes de la red secundaria de dotaciones que permitan dar servicio a la población; en particular se estudiará la posibilidad de incluir un ecoparque y un espacio de apoyo al parque de bomberos donde poder aparcar los camiones.

Artículo 92. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA APLICABLES AL PLAN ESPECIAL PREVISTO EN EL SNUP HUERTA “ÁREA RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS”

El Plan Especial que desarrolle el ámbito de Suelo No Urbanizable Protección Huerta Área de Reserva de Infraestructuras deberá adecuarse a lo regulado en las presentes normas en relación a la integración de los elementos de la Infraestructura Verde y Normas de Integración Paisajística referidas a dicha infraestructura.

En este sentido, los espacios no ocupados por la infraestructura viaria deberán destinarse a espacios libres y ampliación de los suelos dotacionales existentes junto al borde urbano. Dichos espacios libres deberán permitir la visualización, contemplación, acceso y continuidad del paisaje. Para alcanzar estos objetivos los espacios libres ajardinados se diseñarán dando continuidad, siempre que resulte compatible con la referida infraestructura viaria, a la trama parcelaria agrícola de las fincas existentes en el entorno del ámbito del Plan Especial. El tratamiento de estos espacios deberá ser acorde con el carácter de huerta. Se priorizará la introducción de plantaciones desarrolladas en el entorno inmediato, utilizando los métodos de riego y cultivo propios. Dichos espacios integrarán en su diseño el trazado de los caminos rurales y acequias, garantizando la continuidad de los primeros con la red de viales urbana. Se evitará cubrir las acequias y se mantendrá su trazado. Además, se adecuarán todos los tramos dañados incluidos en el ámbito del Plan Especial y aquellos que hayan alterado su configuración formal y material. Se dará continuidad a los recorridos peatonales y ciclistas procedentes del suelo urbano, conectándolos con la red de caminos agrícolas.

El mobiliario que se introduzca deberá ser acorde con el carácter agrícola del entorno. En este sentido, se evitará la introducción de elementos y materiales que generen deslumbramientos sobre los puntos de observación principales desde los que se visualice la fachada este del casco urbano de Burjassot.

Siempre que no se menoscabe la seguridad vial, se optará por la introducción de elementos de iluminación de reducida envergadura, que no distorsionen con los parámetros cromáticos característicos, que no generen reflejos y los deslumbramientos anteriormente referidos y que no oculten ni reduzcan la calidad visual de los recursos que definen la silueta urbana de Burjassot.

El arbolado que se introduzca dentro de la sección del vial se dispondrá preferentemente en diferentes planos evitando generar tramos lineales de longitud excesiva que reduzcan la percepción visual de los paisajes urbano y agrícola y de los recursos presentes en él.

La disposición del arbolado deberá ocultar aquellos conflictos paisajísticos detectados en el Estudio de Paisaje percibidos desde los principales puntos de observación y que no son objeto de un programa de paisaje concreto, tales como tendidos eléctricos y telefónicos, instalaciones de aire acondicionado y antenas de televisión existentes en las edificaciones que conforman el plano de fondo.

En los espacios ajardinados se habilitarán puntos de observación y contemplación del paisaje en los que se informará al observador de los paisajes y recursos que se pueden visualizar desde cada punto.

Artículo 93. SUELO URBANIZABLE TERCIARIO-1

Deberán ejecutarse las infraestructuras necesarias para garantizar la correcta conexión del sector con la red de servicios y estructura dotacional del resto del municipio.

CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PROPUESTOS:

1. Inserción de arbolado de alineación en el viario que se ejecute, de manera que se favorezca la integración en el paisaje y reducción de los impactos generados por los vehículos estacionados en las bandas reservadas a tal efecto
2. Los viales que se ejecuten conectarán y continuarán el trazado de aquellos existentes en la unidad de paisaje en la que se inserta el sector, garantizando la continuidad física y visual
3. Se deberá reservar una zona verde o espacio ajardinado de transición al norte del sector, en la zona colindante al Colegio Público de Benimàmet, en la cual se dispondrán árboles de porte vertical y hoja perenne (especies preferentemente autóctonas) y arbustos de cierta densidad
4. El espacio público proyectado en esta zona deberá integrar en su diseño la acequia de Fartamal. Se procederá a su limpieza y recuperación, favoreciendo la inserción de vegetación autóctona de ribera. Esta acequia se potenciará como elemento de transición entre el espacio urbanizado y la huerta de Benimàmet, estableciendo puntos de conexión y acceso a dicha huerta
5. Se establecerán puntos de información que permitan conocer la historia de la acequia de Fartamal y de la red hídrica del término municipal, considerada como recurso paisajístico de carácter cultural
6. Se creará una pantalla vegetal en las zonas próximas a la carretera CV-30 y ramales de conexión, utilizando arbolado autóctono de porte vertical. Se coordinará con el ente gestor de la carretera CV-30 el tratamiento mediante ajardinamiento, de los taludes de los ramales de conexión que constituyen el límite sur del sector

Artículo 94. SUELO URBANIZABLE TERCIARIO-2

Deberán ejecutarse las infraestructuras necesarias para garantizar la correcta conexión del sector con la red de servicios y estructura dotacional del resto del municipio.

CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PROPUESTOS:

1. Se utilizarán elementos vegetales con el objetivo de establecer una transición entre el paisaje urbano y el agrícola, situado al norte del sector
2. Se implantarán zonas verdes de huerta que suavicen y armonicen el tránsito entre el paisaje agrícola y urbano
3. Con el objetivo de minimizar el impacto visual generado por las naves industriales próximas al sector deberán prever zonas verdes y espacios abiertos en el entorno de la CV-30, insertando arbolado de porte vertical.
4. Se implantará arbolado en el viario que se proyecte con el objetivo de favorecer la integración en el paisaje de las nuevas infraestructuras y como elementos difusores y homogeneizadores del paisaje.

Artículo 95. SUELO URBANIZABLE TERCIARIO-3

Deberán ejecutarse las infraestructuras necesarias para garantizar la correcta conexión del sector con la red de servicios y estructura dotacional del resto del municipio.

CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PROPUESTOS

1. Insertar elementos de arbolado en las zonas lindantes a las carreteras con el objetivo de reducir el impacto visual generado por el paso constante de vehículos
2. Adecuación mediante ajardinamiento de los taludes de las carreteras
3. Estudiar la posibilidad de colocar suelo dotacional (viario, zonas ajardinadas) en las zonas próximas a la CV-35 y sus ramales de conexión con el objetivo de crear espacios de transición entre el espacio edificado y las referidas infraestructuras viarias

Artículo 96. DETERMINACIÓN DE OBJETIVOS DE CALIDAD Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y CORRECTORAS

Los objetivos de calidad paisajística que se proponen para cada unidad y recurso paisajístico, así como las medidas propuestas para alcanzarlos, se establecen en las fichas descriptivas de cada unidad y recurso recogidas en el Anejo 3 del Estudio de Paisaje.

MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT

Expediente: 30/O9-EAE
Promotor: Ayuntamiento de Burjassot
Autoridad sustantiva: Ayuntamiento de Burjassot y CTU

La comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 20 de junio de 2012, adoptó el siguiente

ACUERDO:

Vista la propuesta de la Memoria Ambiental del Plan General de Burjassot, en los siguientes términos:

Procedimiento de Evaluación Ambiental

En fecha 31 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Burjassot remitió a esta Dirección General documentación consultiva relativa al Plan General de su municipio.

El Plan General de Burjassot es un instrumento de ordenación territorial incluido en los supuestos establecidos en el artículo 3.2 de la LEAE, al poder tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que procede que el mismo sea objeto de evaluación ambiental de acuerdo con la LEAE.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Final sexta de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y a la vista de la fecha del inicio del procedimiento le resulta aplicable la citada Ley, siendo necesario que la evaluación ambiental se realice en el proceso de elaboración y antes de la aprobación del instrumento de planeamiento, de conformidad con lo establecido en su artículo 7.3.

En fecha 16 de noviembre de 2010, la Directora General de Gestión del Medio Natural emite Resolución por la que se aprueba el Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

De acuerdo con la Resolución de la alcaldía de fecha 4 de marzo de 2011, se dispone someter a consulta e información pública el documento Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Versión Preliminar del nuevo Plan General, por un término de 45 días hábiles mediante la inserción de un anuncio en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad (Levante El Mercantil Valenciano, de fecha 12 de marzo de 2011) y en el DOCV (en fecha 10 de marzo de 2011), al objeto que el público interesado pueda examinarlo y formular las observaciones y sugerencias que estime

pertinente, de conformidad con lo que disponen los artículos 10 y 11 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En Fecha 5 de diciembre de 2011, el Ayuntamiento de Burjassot remite documentación constituida por:

- Versión preliminar del PGOU.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental y estudios complementarios: Afección al Dominio Público Hidráulico y Disponibilidad de Recursos Hídricos, Informe de Sostenibilidad Económica y Análisis y Diagnóstico sobre la Situación de la Vivienda en Burjassot, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Catálogo de Árboles de Interés Local y Monumental, Estudio Acústico, Estudio de Tráfico y Estudio de Movilidad.
- Estudio de Paisaje.
- Propuesta de Memoria Ambiental.
- Certificado municipal.

Análisis del Informe de Sostenibilidad Ambiental y adecuación al Documento de Referencia (Integración de los aspectos ambientales en el Plan General)

En el Documento de Referencia, se establecían, de acuerdo con el modelo territorial existente, el modelo de planeamiento propuesto y las afecciones ambientales y legales, los aspectos que debían ser tenidos en consideración en la Versión Preliminar del Plan, incluyéndose el contenido de los informes sectoriales emitidos por los Organismos de la Administración consultados.

- Alternativas.

Como ya se indicaba en el Documento de Referencia, en el ISA debían estudiarse diferentes alternativas, destacando el estudio de la Alternativa 0 con el fin de establecer los potenciales que presenta el planeamiento vigente y obtener en función de dicho estudio las necesidades a las que deberá responder el nuevo planeamiento.

En el caso particular de Burjassot se considera que el estudio de la Alternativa 0 es la siguiente: se presenta el cuadro resumen de superficies del documento de Planeamiento Vigente.

	Planeamiento vigente
Suelo Urbano	2.693.976 m ²
Suelo Urbanizable	153.692 m ²
Suelo No Urbanizable	654.590 m ²
Superficie del término municipal	3.502.258 m ²

Por todo ello, se establecía la necesidad de recoger detalladamente todos los posibles impactos que producirían las diferentes alternativas estudiadas, así como, las medidas preventivas y/o correctoras que garanticen la minimización de dichos impactos; teniéndose en cuenta, a la hora de definir los sectores, todas y cada una de las limitaciones que surjan de los informes de las diferentes administraciones consultadas.

A este respecto, en el Informe de Sostenibilidad y en la Propuesta de Memoria del Plan, se indica que en el término de Burjassot, al ser un municipio encorsetado por las vías de metro, la CV-35 y la red viaria metropolitana, presenta alternativas que se han centrado en la ubicación del nuevo cementerio, respecto al tipo de suelo de la huerta de Burjassot y respecto al suelo terciario.

- Alternativas respecto la ubicación del nuevo cementerio. Se barajan cinco alternativas respecto la ubicación:
 - Alternativa 0: no contempla la ejecución de un nuevo cementerio.
 - Alternativa 1: al este del término municipal, en suelo de huerta y limitando con huerta del término municipal de Valencia.
 - Alternativa 2: al este del término municipal, lindando con la Ronda Norte y suelo terciario.
 - Alternativa 3: al sur del término municipal, lindando con suelo urbanizable del término municipal de Valencia.
 - Alternativa 4: en la zona de huerta más al norte del término municipal de Burjassot.
 - Alternativa 5: junto al existente, en la zona norte del mismo junto a la entrada principal.
- Alternativas respecto al tipo de suelo de la huerta de Burjassot.
 - Alternativa 0: mantener el suelo urbanizable industrial del vigente Plan General, incluida en el ámbito de la huerta.
 - Alternativa 1: dejar toda la huerta actual de Burjassot como suelo no urbanizable protegido, a excepción de una superficie colindante a la CV-30 calificada como Parque Público.
- Alternativa respecto al suelo terciario.
 - Alternativa 0: dejar como suelo urbanizable terciario del plan vigente excluyendo la zona de huerta de la alternativa 1 anterior.
 - Alternativa 1: distribuir el suelo terciario en el sureste y suroeste del municipio.

Respecto a la ubicación del nuevo cementerio, la alternativa seleccionada es la 5, por el interés de preservar el entorno de la huerta, y también para economizar recursos y suelo.

Respecto al tipo de suelo de la huerta, la alternativa elegida es la 1, protegiendo de este modo la huerta al eliminar suelo urbanizable industrial de la huerta protegida.

Respecto al suelo terciario, se opta por la alternativa 1, puesto que el suelo ya está actualmente transformado, con la ejecución de viales.

- Modelo Territorial:

A continuación, se esquematiza, el Modelo Territorial vigente y el propuesto en la Versión Preliminar del Plan General remitida al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica:

a) Modelo Territorial Vigente:

Constituyen el Suelo Urbano Residencial el casco urbano de Burjassot, que presenta un alto grado de consolidación, salvo alguna pequeña zona interior.

El Suelo Urbano Terciario se clasifica como tal el suelo urbano previsto originalmente, más los ámbitos urbanizables que ya han sido programados y ejecutados.

El Suelo Urbano Industrial se localiza principalmente en la manzana situada al este del término municipal que alberga una nave destinada a estampación y matrizaje.

No hay Suelo Urbanizable Residencial.

El Suelo Urbanizable Industrial son los sectores IP.1, IP.2 y IP.3. No están desarrollados.

El Suelo Urbanizable Terciario son los sectores IT.1, IT.2 y IT.3. Estos suelos destinados a zona de servicios e industrias terciarias han sido desarrollados.

Como Suelo No Urbanizable, el PG vigente clasifica como suelo no urbanizable de carácter rústico dos bolsas de terreno, la primera al norte del casco urbano y del trazado norte del ferrocarril, y la segunda, al suroeste del término.

	Planeamiento vigente
SUELO URBANO	2.694.378 m²
Residencial	1.863.982 m ²
Industrial	15.223 m ²
Terciario	333.188 m ²
Dotacional	317.851 m ²
Reserva Viaria	164.134 m ²
SUELO URBANIZABLE	153.692 m²
Residencial	0 m ²
Terciario	0 m ²
Industrial	153.692 m ²
SUELO NO URBANIZABLE	654.188 m²
SNU	556.692 m ²
Ámbito Plan Especial	97.496 m ²
TÉRMINO MUNICIPAL	3.502.258 m²

b) Modelo Territorial Propuesto

El modelo propuesto para Burjassot recoge los siguientes puntos:

- Se propone un crecimiento de suelo terciario en el entorno del casco residencial actual, sin previsión de suelo urbanizable residencial ni industrial.
- Se propone el mantenimiento de la huerta.
- Dar una alternativa a la primacía actual del tráfico rodado privado motorizado.

La propuesta presentada clasifica el suelo en las siguientes categorías:

- **Suelo urbano:** en general, se mantiene en general la clasificación vigente, ampliando la zona con los sectores de uso terciario previstos que en el actual Plan General ya han sido desarrollados.

- **Suelo Urbanizable:** no hay suelo urbanizable residencial ni industrial. Se proponen cuatro sectores de suelo urbanizables terciarios.

- **Sector TER-1:** sector de 62.881 m² situado al sur del término municipal de Burjassot, lindante con Benimamet y junto a la ronda Norte.
- **Sector TER-2:** sector de 108.407 m² situado al este del casco de Burjassot, junto al acceso norte de la ronda de Valencia.

- **Sector TER-3:** sector de 6.420 m² junto al suelo urbano terciario desarrollado, como complemento y cierra del mismo.
- **Sector TER-4:** situado en el extremo sur oeste del término municipal, colindante con TER-1.
- **Suelo No Urbanizable:** clasificado como Protegido:
 - **Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras:** supone la protección de la red viaria, la red ferroviaria de metro y tranvía y sus instalaciones.
 - **Suelo No Urbanizable Protegido Huerta:** comprende los terrenos destinados a la producción agrícola, situados al norte del término municipal y cuyo riego procede de la Acequia Real de Moncada.
 - **Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias:** incluye la anchura legal de las cañadas, cordeles y coladas existentes en el término municipal de Burjassot.

	Planeamiento Vigente (m ²)	Planeamiento Propuesto (m ²)
SUELO URBANO	2.696.292	2.677.167
Residencial	1.909.849	1.882.989
Industrial	15.284	15.284
Terciario	320.969	325.704
Dotacional (Universidades)	317.851	317.851
Reserva Viaria + Infraestruct	132.339	132.339
SUELO URBANIZABLE	109.012	245.048
Residencial	0	0
Terciaria en nueva delimitación TM		25.000 (TER-4)
Terciario (terciario y red viaria primaria)	0	155.893
Industrial	109.012	0
Dotacional corredor infraestructuras (incluso zonas verdes)		44.668
Zonas Verdes	0	19.487
SUELO NO URBANIZABLE	696.954	573.135
SNU	599.458	573.135
Ámbito Plan Especial	97.496	0
TÉRMINO MUNICIPAL	3.502.258	3.495.350

Resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración

En la Propuesta de Memoria Ambiental, se indican los documentos técnicos sometidos a información pública y los informes y aportaciones al Plan en forma de sugerencias, alegaciones o informes sectoriales, recibidos a través del registro de entrada del Ayuntamiento de Burjassot, durante la Fase de Consulta y Participación Ciudadana del Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Versión Preliminar del nuevo Plan General.

A continuación se especifica, resumidamente, cuáles han sido estas sugerencias y cómo se han tomado en consideración algunas por parte del Ayuntamiento de Burjassot:

1. Dirección General de Territorio y Paisaje. (18 de abril de 2011):

Se indica que en el citado informe *"la compatibilidad de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio, respecto al crecimiento racional y sostenible, preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar y la movilidad sostenible y el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor"*

El Ayuntamiento de Burjassot emite un informe en el que indica cómo se han tenido en cuenta las consideraciones realizadas respecto a la infraestructura verde, el crecimiento urbano, el sistema de espacios abiertos...

2. CMAAUV. Servicio de Ordenación Territorial. (12 de mayo de 2011):

"Estrategia Territorial. ...el crecimiento de suelo propuesto es exclusivamente terciario y en zonas situadas entre infraestructuras viarias de gran capacidad, por lo que no parece existir contradicción con las magnitudes y criterios expuestos en la ETCV.

La cartografía del PATRICOVA no recoge zonas de riesgo de inundación en este municipio. El gran nudo de comunicaciones viarias y ferroviarias que se ha ido formalizando entorno a la estación de Empalme del ferrocarril de la Generalitat, ha generado una nueva topografía donde se pierden las trazas de los antiguos barrancos de Aldonza o Benimàmet. No obstante, se observa en la geomorfología del casco urbano, la existencia de una vaguada susceptible de riesgo de inundación que evacúa desde el noroeste al sureste, que debiera ser estudiada para imponer, si procede, tanto las condiciones de adecuación de las futuras edificaciones como de las infraestructuras de drenaje. "

El Ayuntamiento de Burjassot propone modificar el Plan Especial de Soterramiento, variando el trazado soterrado y la exigencia de ocupación de terrenos de huerta. Se propone un corredor norte que permita una transición entre el casco urbano y la huerta, creando un frente ordenado de puerta a la huerta que incluya una infraestructura viaria, peatonal, de bicis y zonas verdes.

3. Ayuntamiento de Paterna (6 de abril de 2011):

El Ayuntamiento de Paterna, cita textualmente: *"La propuesta de ordenación urbanística presentada, dentro del documento del Plan General de Ordenación Urbana, no supone afección territorial sobre el término municipal de Paterna, por lo tanto, no procede realizar alegaciones sobre la misma"*.

El Ayuntamiento de Burjassot indica que la clasificación propuesta es acorde con el término municipal de Paterna.

4. Conselleria de Sanitat (15 de abril 2011):

Se indica en su informe: *"No se detectan riesgos para la salud derivados del medio ambiente. Con todo, deberá evitarse destinar para suelo dotacional educativo, sanitario dedicado a la institucionalización de enfermos o ancianos, las zonas ubicadas en la proximidad de industrias, almacenes o cualquier fuente de energía (incluidas las líneas eléctricas, aunque se*

soterren, si no se protege, y centros de transformación) o actividad que pueda suponer o generar algún factor de riesgo para la salud de la población

Por otra parte, dentro de este Plan, deberán tener en cuenta la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, donde en el anexo II se establecen los niveles sonoros permitidos, cuya finalidad consiste en proteger la salud de los ciudadanos y mejorar la calidad del Medio Ambiente”.

El Ayuntamiento de Burjassot contesta que no prevé zonas escolares ni sanitarias próximas a actividades que puedan suponer riesgo para la salud. Además, indica que el Plan incorpora un Estudio Acústico.

5. CMAAUV: Sección Forestal (1 de abril de 2011):

“No resulta afectada superficie incluida en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública ni monte consorciado gestionado por la Sección Forestal”.

El Ayuntamiento de Burjassot indica que la propuesta de Plan no afecta a zonas forestales ni de Montes.

6. CMAAUV: CIEF Centre per a la Investigació i l'Experimentació Forestal (18 de abril de 2011).

“Se comunica que los siguientes ejemplares se han incluido en el Catálogo de Árboles Monumentales, Singulares y de Interés Local de la Comunidad Valenciana, con la siguiente numeración:

NºÁrbol	Especie	Nombre popular árbol	Altura>30m/12m	UTM x/y
1954	<i>Araucaria heterophylla</i>	Araucaria de la Vila de Sant Josep	32,5	723119/4376596
1955	<i>Phoenix dactylifera</i>	Palmera del Molí de la Sal	17	1723449/4376316

El Ayuntamiento de Burjassot expone que incluye estos ejemplares, ya que realiza un anexo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos consistente en un Catálogo arbóreo que de manera exhaustiva incorpora todos los ejemplares con algún valor que se encuentran dentro del ámbito del Plan.

7. CMAAUV: Servicio de Planificación de Recursos Hidráulicos (11 de abril de 2011):

Se comunica lo siguiente: “...en cuanto a cuestiones que pudieran ser de competencia de la Dirección General del Agua, cabe señalar lo siguiente:

- En lo que a abastecimiento de agua potable se refiere, deberá solicitarse informe al Organismo de Cuenca (CHJ) art.25 TRLA y art.19 Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Respecto a saneamiento, deberá solicitarse Informe de Aptitud a la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües Residuals (EPSAR) para los nuevos desarrollos que se prevean en el Plan, así como contemplar, en su caso, la correspondiente reserva de suelo para las instalaciones. En los sistemas de evacuación de los nuevos desarrollos urbanísticos deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa. Igualmente,

deberá obtenerse autorización previa del Organismo de Cuenca para el vertido de las aguas pluviales.

- Por lo que a inundabilidad se refiere, el PATRICOVA, susceptible de ser concretado, ampliado, e incluso modificado, no indica que en el término municipal se encuentre alguna zona de inundación.

El PATRICOVA contempla, entre otras, como medidas que puedan afectar al término municipal de Burjassot dentro de la actuación estructural código ECTV18 la que correspondía a la interceptación del barranco de Benimamet a través del de Andolça.

En su caso, se deberán de justificar las medidas que se adopten para disminuir el riesgo de inundación, evitar riesgos inducidos en el mismo lugar, o en otras áreas, derivados de las actuaciones sobre el territorio, así como el nivel de diseño de las mismas para el correspondiente nivel de protección ...

- No se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras.
- El término municipal de Burjassot se encuentra en la relación de municipios como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias, Decreto 13/2000, de 25 de enero del Gobierno Valenciano. ”.

El Ayuntamiento de Burjassot respecto a este informe, expone lo siguiente:

El Plan no propone la pormenorización de los sectores urbanizables. Los desarrollos que pormenoricen los sectores deberán solicitar informe sobre abastecimiento a la Confederación.

Las fichas de planeamiento y gestión de los sectores recogen los condicionantes de tratamiento y gestión de las aguas.

El barranco Benimamet (Andolça) discurre encauzado por el término municipal de Valencia, afectando exclusivamente su zona de policía al término de Burjassot.

8. CMAAUV: Servicio de Biodiversidad. (11 de abril de 2011):

“El término municipal de Burjassot no alberga muestra alguna de vegetación natural. La escasa flora autóctona forma parte de las comunidades ruderales y arvenses que se desarrollan en la reducida zona de huerta que mantiene.

La fauna también está asociada a las zonas urbanas y agrícolas. La consulta al Banco de Datos de Biodiversidad de la Comunitat Valenciana confirma que entre las especies presentes en estas áreas no se incluyen especies amenazadas.

Por lo expuesto en los puntos anteriores, este Servicio no considera que el planeamiento propuesto tenga efectos significativos sobre hábitats o especies de interés para la conservación.

9. Conselleria de Governació: Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Emergències. (1 de abril de 2011):

“..-Risc ocasionat per accident en el transport de mercaderies perilloses: la CV-35 està considerada com una de les vies de circulació preferent d'estes mercaderies (inclosa en la versió en fase d'aprovació del Pla Especial de la Comunitat Valenciana front al risc d'accidents en el transport de mercaderies perilloses). Segons este Pla Especial, es considera

zona d'especial exposició les franges de 500 metres al voltant de les mateixa; en esta zona es trobem localitzats els sectors urbanitzables terciaris TER-1, TER-3 y TER-4.

Per tant, es deurà efectuar consulta a l'autoritat urbanística competent, que deurà determinar els usos admisibles a les zones exposades a este risc."

El Ayuntamiento de Burjassot respecto a este informe, expone lo siguiente:

Las medidas establecidas en la NCSR-02 se incluirán en la versión definitiva del Plan.

En relación a los riesgos ocasionados por accidente en el transporte de mercancías peligrosas en la CV-35, la CV-35 no está incluida en el Plan Especial de la CV frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas.

10. Conselleria d'Infraestructures i Transport: Direcció General d'Energia (8 de abril de 2011)

Se indica, en líneas generales, el sometimiento del PG y su desarrollo a la normativa en vigor en materia energética al objeto de la posterior autorización administrativa de conexión a la red general.

El Ayuntamiento de Burjassot expone que la propuesta del Plan propone una serie de sectores de suelo urbanizable y unidades cuyo desarrollo está sujeto siempre al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.

11. Conselleria de Cultura y Deporte. Dirección General de Patrimonio.(16 de marzo 2011)

"...el informe que ha de emitir esta Dirección General, se hará con anterioridad a su aprobación provisional y sobre la documentación que vaya a ser objeto de ésta, es decir, con las modificaciones que puedan introducirse tras la información pública."

El Ayuntamiento de Burjassot indica que el Plan incluye una versión preliminar del Catálogo de Bienes y espacios protegidos, que incluye entre otros los elementos de la página web de la Conselleria.

12. Conselleria de Infraestructuras y Transportes. Dirección General de Obras Públicas.(1 de julio de 2011)

"Vista la documentación aportada, se indica que no ha sido grafiada la traza de la carretera que desde el corredor comarcal Norte ha de conectar con el enlace del acceso Sur Este al núcleo urbano. Dicha carretera acoplándose al trazado del metro de FGV y a la acequia de Moncada deberá proporcionar la posibilidad de nuevo acceso a Burjassot, descargando por tanto la CV-35, como los caminos agrícolas que en la actualidad acogen un tráfico que afecta a la Huerta Protegida.

Por todo ello, se emite informe DESFAVORABLE."

El Ayuntamiento de Burjassot contesta que el Plan prevé la delimitación de un ámbito de suelo urbanizable en la zona norte del casco con el objeto de ubicar el trazado de un corredor que englobe una infraestructura viaria suficiente que permita desviar el tráfico del interior del casco y al mismo tiempo permita el paso soterrado de las actuales vías de tren en sustitución del proyecto presentado de soterramiento de vías a través de un Plan Especial, sometido a información pública, y promovido por la Conselleria de Infraestructuras. Proponen una modificación de las previsiones de infraestructuras previstas basada en el soterramiento del nuevo trazado del ferrocarril.

13. Entitat de Sanejament d'Aigües.(31 de octubre de 2011)

"Informa la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR Pinedo 2 de las aguas residuales generadas por el desarrollo del PGOU de Burjassot, siempre y cuando se cumplan los condicionantes escritos en el informe."

El Ayuntamiento de Burjassot indica que los condicionante que aparecen en el informe quedarán plasmados en el texto de aprobación del Plan General, y que además, se grafiarán los colectores en la ordenación pormenorizada.

14. CMAAUV. Servicio de Gestión de Espacios Naturales. (22 de marzo de 2011).

"..Es comprova que en el terme municipal de Burjassot no es troba cap d'aquests Espais Naturals Protegists ni altres zones protegides."

El Ayuntamiento de Burjassot contesta lo indicado en el informe.

15. Confederación Hidrográfica del Júcar. (17 de junio de 2011).

"...Se comprueba que el Barranco de Aldonza y Benimamet no está adecuadamente clasificado como suelo no urbanizable protegido. Incumpliendo de este modo lo dispuesto en el artículo 12 del RDI 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y lo dispuesto en el art. 4 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable..."

...Parte del área destinada al sector de suelo urbanizable TER-1 La Capella supone la ocupación de la zona de policía del Barranco de Aldonza y Benimamet, respetando la zona de servidumbre para uso público...

El sector TER-4 ocupa zona de policía y servidumbre del cauce del Barranco de Aldonza y Benimamet...

A efectos de la obtención, en su momento, del informe favorable de este Organismo, previo a la aprobación del documento definitivo del plan, según lo preceptuado por el art. 25.4 del texto refundido de la ley de aguas(RDL 1/2001) , en lo que a recursos hídricos se refiere, deberá quedar acreditada la plena disponibilidad de los recursos hídricos mediante 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 respecto al origen del que se pretenda abastecer tanto a la población consolidada como la de aquellos sectores cuya ordenación pormenorizada quede definida en el plan o al menos del origen con el que se pretendan abastecer las demandas previstas hasta el año 2015, estableciendo en todo caso el origen de los recursos para el resto de las demandas.

....esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE EL ISA DEL PGOU en el término municipal de Burjassot..."

El Ayuntamiento de Burjassot contesta que se tendrán en cuenta las consideraciones respecto a la acreditación de disponibilidad de los recursos hídricos en el momento de la aprobación definitiva.

Valoración de la propuesta de Memoria Ambiental

En la versión preliminar del Plan General remitida se constata que se han recogido e incorporado las indicaciones tanto de los informes sectoriales como del documento de referencia. A este respecto es

de destacar, que se resuelve favorablemente, la futura ubicación de la ampliación del actual cementerio, concluyendo con la ubicación de la posible ampliación del cementerio junto al existente, frente a la primera ubicación propuesta en el documento consultivo, que lo establecía en la huerta. (La ubicación del cementerio, en zona de huerta, no es compatible con la protección de la huerta, según establece el Art. 22.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que reconoce la Huerta como espacio de acreditados valores medioambientales, históricos y culturales, y establece la necesidad de su protección a través de un plan de acción territorial.)

La ubicación final propuesta, junto al actual cementerio, es la más favorable, por no ocupar suelo protegido de huerta, y además, por ser un uso ya existente.

Respecto al Barranco de Aldonza y Benimamet, en los planos no se ha recogido lo indicado en el Documento de Referencia ni en el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, pues sigue sin ser grafiado en los planos de clasificación este barranco, y sin ser calificado como SNUP.

Además, se debe mantener expedita la zona de policía del Barranco de Aldonza y Benimamet, que es ocupada por el sector de suelo urbanizable TER-1, y se debe respetar la zona de servidumbre para uso público a efectos de los fines previstos en el artículo 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El sector TER-4 también ocupa la zona de policía y servidumbre de este barranco.

ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/06, de 28 de Abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 112/2011, de 2 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se formula el siguiente

ACUERDO:

1.- Dar la conformidad, a efectos ambientales, a la presente Memoria Ambiental, presentada por el Ayuntamiento de Burjassot en la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, relativa al documento de Revisión Plan General de Burjassot, realizando las siguientes determinaciones finales:

1.a) Se debe obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, previo a la aprobación del documento definitivo del plan, según lo preceptuado por el art. 25.4 del texto refundido de la ley de aguas (RDL 1/2001), en lo que a recursos hídricos se refiere, deberá quedar acreditada la plena disponibilidad de los recursos hídricos mediante 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 respecto al origen del que se pretenda abastecer tanto a la población consolidada como la de aquellos sectores cuya ordenación pormenorizada quede definida en el plan o al menos del origen con el que se pretendan abastecer las demandas previstas hasta el año 2015, estableciendo en todo caso el origen de los recursos para el resto de las demandas.

1.b) De acuerdo con la legislación sectorial vigente en materia de contaminación acústica

(Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, apartado B anexo IV), se obtendrá informe favorable al **Estudio Acústico** del término municipal respetando los objetivos de calidad establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica. Estableciéndose unas adecuadas Ordenanzas Municipales de protección contra la contaminación acústica, así como las medidas correctoras que se consideren necesarias para el cumplimiento de las mismas.

1.c) Respecto al **Patrimonio Cultural**, se obtendrá el informe favorable del órgano competente en la materia, a los efectos patrimoniales contemplados en el artículo 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

1.d) Respecto al suelo no urbanizable, se debe atender a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable y la legislación sectorial en lo que se refiere al suelo no urbanizable protegido.

El Barranco de Benimamet y Aldonza se debe clasificar como **Suelo No Urbanizable Protegido**, de acuerdo al artículo 4 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, y al artículo 12 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

1.e) Respecto a las aguas residuales generadas en el municipio de Burjassot, se deben cumplir los condicionantes establecidos en el informe de la EPSAR de fecha 31 de octubre de 2011 para la viabilidad del tratamiento de las aguas residuales en la EDAR Pinedo 2.

1.f) Debido a la existencia de un informe desfavorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas, de fecha 1 de julio de 2011, y por aplicación del art. 15.3 del RDL 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en la propuesta de Memoria Ambiental presentada se ha justificado la subsanación de los reparos en él indicados. Se deberá solicitar la emisión de un nuevo informe, y se atenderán las condiciones que, en su caso, determine el informe solicitado a la División de Carreteras.

1.g) Para la aprobación definitiva del Plan se considerarán los informes de carácter ambiental emitidos, y se obtendrán todos los informes sectoriales preceptivos de acuerdo a la legislación reguladora de las materias objeto de la evaluación ambiental.

2.- La Memoria Ambiental contiene las determinaciones finales de carácter ambiental que deben incorporarse al Plan General de Burjassot, siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el mismo antes de su aprobación definitiva. La Memoria Ambiental debe figurar como documento integrante de la documentación definitiva de dicho Plan.

3.- Respecto a los proyectos que se puedan derivar del mismo, la conformidad de esta Memoria Ambiental no exime de su sometimiento al trámite de evaluación ambiental si así está previsto en la normativa en materia de evaluación ambiental de aplicación.

4.- Conforme al artículo 14 de la Ley 9/2006, una vez aprobado definitivamente el Plan General evaluado, el órgano promotor pondrá a disposición de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, como órgano ambiental, y de las Administraciones Públicas afectadas y del público la siguiente documentación:

“a) El plan o programa aprobado.

b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

- 1. De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.*
- 2. Cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas, la memoria ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.*
- 3. Las razones de la elección del plan o programa aprobados, en relación con las alternativas consideradas,*

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y c).”

5.- Comunicar este acuerdo al Ayuntamiento de Burjassot y a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, como órgano competente en la aprobación definitiva del Plan. Este documento es un acto de trámite que se integra en el procedimiento sustantivo de aprobación del instrumento y, por tanto, no es susceptible de impugnación independiente. La impugnación de su contenido se puede efectuar a través de los recursos que sean procedentes contra el acto que pone fin al procedimiento administrativo.

6.- La presente Memoria Ambiental de la revisión del Plan General de Burjassot será publicada en la página web de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir las memorias ambientales a que se refiere el artículo 12 de la citada Ley 9/2006, de 28 de abril, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 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 de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: EMITIR LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT**, debiendo incorporarse al Plan las determinadas finales señaladas.

Notificar a los interesados que contra la presente Resolución, por no ser un acto de definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 25 de junio de 2012
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.- Jose del Valle Arocas

Burjassot, abril de 2019
Por el equipo redactor,

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT
APROBACIÓN DEFINITIVA

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

ÍNDICE

TÍTULO I. TÍTULO PRELIMINAR

SECCIÓN 1ª. INTRODUCCIÓN

SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 3ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 4ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

SECCIÓN 5ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

CAPÍTULO I. DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO II. DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE PARCELA

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO X. CONDICIONES DE INSTALACIÓN DE LAS ANTENAS DE TELEFONÍA, RADIO Y TELEVISIÓN.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES DE VERTIDO A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO.

CAPÍTULO XII. CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

CAPÍTULO XIII. CONDICIONES GENERALES REFERIDAS A AFECCIONES AERONÁUTICAS

TÍTULO IV. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

TÍTULO V. USOS PORMENORIZADOS

CAPÍTULO I. CONCEPTO.

CAPÍTULO II. ZOU I. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL BIEN DE RELEVANCIA LOCAL: NHT-BRL

CAPÍTULO III. ZOU II. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO: ACA

CAPÍTULO IV. ZOU III. ZONA DE ENSANCHE: ENS

CAPÍTULO V. ZOU IV. ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA: EDA.

CAPÍTULO VI. ZOU V. ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS: ADO.

CAPÍTULO VII. ZONA VI. ZONA TERCIARIO AISLADO: TE-A

CAPÍTULO VIII. ZONA VII. ZONA TERCIARIO EN MANZANA: TE-M

CAPÍTULO IX. ZONA VIII. ZONA TERCIARIO UNIVERSIDAD "TE-U"

CAPÍTULO X. ZOU IX. ZONA INDUSTRIAL: INA

CAPÍTULO XI. ESPACIOS DOTACIONALES PUBLICOS

CAPÍTULO XII. ZOU X. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL: NHT

TÍTULO VI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.161

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO I. TÍTULO PRELIMINAR

SECCIÓN 1ª. INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto.

El control municipal sobre la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 2. Formas de Intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

1. Licencias urbanísticas.
2. Inspección urbanística.
3. Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
4. Información urbanística.

5. Cédula de Garantía Urbanística.

SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Actividades sujetas a licencias

1. Estarán sujetos a licencia urbanística y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, recogidos en la legislación urbanística vigente en el momento de su solicitud.

2. Del mismo modo estarán sujetas a declaración responsable todos aquellos actos que así lo determine la legislación vigente.

3. La obligación de obtener previamente la licencia municipal en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de solicitar autorizaciones de otras administraciones, deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, el trámite ante otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar actividad, instalación u obra alguna. Cualquier administración, exceptuando el Ayuntamiento, o particular, además de requerir la licencia municipal y autorizaciones necesarias, estará obligado a la presentación de los avales que determine el Ayuntamiento y sirvan de garantía para la restitución de las deficiencias ocasionadas sobre espacio público.

4. Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente.

5. Siempre que las obras necesarias para la apertura de una actividad comercial y servicios definidos en el art.2 del Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, se realicen sobre edificios y entornos no catalogados por el Plan, se exceptuarán la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras de acuerdo con lo establecido en el art. 3 de dicho real decreto. Sin que ello suponga la exención del cumplimiento de la normativa estética de la zona de ordenación en que se encuentren dichas obras.

6. También será exigible la obtención de la licencia de ocupación, de acuerdo con el art. 33 de la ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación, si transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación se den alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos antes señalados.

7. Siempre que se ejecuten obras de:

a) Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edifi-

cación, según se describen en el artículo 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas

O se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.

8. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda. En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

9. Se exceptúan también de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes actuaciones, siempre que no se realicen sobre edificios y entornos catalogados:

- Sustitución de hojas de puertas interiores y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.

- Sustitución de sanitarios y mobiliario de cocina

- Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.

10. De igual modo se amplía dicha excepción a las siguientes actuaciones, siempre que no se realicen sobre edificios y entornos catalogados, o en edificios situados en la zona de ordenación de casco histórico:

- Colocación de elementos textiles de protección solar por encima de la planta baja del edificio.

- Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería.

- Instalación de elementos de climatización individuales en viviendas, sin que para ello se precisen trabajos de albañilería.

Artículo 4. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Administraciones Públicas estarán sujetos a licencia en los términos dispuestos por los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Cuando para la realización de dichos actos no sea exigible la licencia, será preceptivo verificar la integración de los mismos en la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por dicho precepto.

En caso de proyectos que afecten a varios municipios la licencia tendrá que solicitarse de todos ellos, simultánea o sucesivamente.

Artículo 5. Autorizaciones administrativas previas.

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, Ferrocarriles, Vías Pecuarias, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Cultural, etc. Tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

3. En el suelo no urbanizable, la construcción de la vivienda familiar y aislada, la de almacenes e instalaciones, ligadas a la explotación rústica o de minería, y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento.

4. Las construcciones y uso que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 10/2004.

Artículo 6. Tipos de obras.

Se establecen los siguientes tipos de obras en función del grado de control:

1) Obras mayores.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas intervenciones de edificación que concuerden con lo dispuesto en la ley 38/1999,

de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma ley, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

d) Movimientos de tierras, excepto los indicados en el apartado 2d y obras de urbanización.

e) Obras de habilitación de local para instalación de actividades o cambio de uso.

f) Habilitación del espacio bajo cubierta que supongan aumento del volumen edificado incrementando el aprovechamiento urbanístico.

g) Reformas en solados o revestimientos que supongan un incremento sustancial de las cargas de la edificación.

h) Modificación general de distribuciones interiores.

i) Instalación de ascensores y montacargas.

j) Demoliciones de :

- Edificios

- Elementos estructurales

- Fachadas y elementos comunes.

- Eliminación de muros de carga y forjados.

2) Obras menores.

a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, composición de fachadas ni volúmenes de la edificación.

b) Obras e instalaciones que no afecten a la configuración arquitectónica de un edificio ya construido, incluido en este concepto, las instalaciones de servicio general, el volumen, el uso, el número de viviendas o locales, la cimentación, las tipología, las condiciones de habitabilidad y los elementos que conforman los elementos de protección pasiva o activa de la edificación frente a los riesgos.

c) Apertura o modificación de huecos en las plantas bajas comerciales que no modifiquen la estructura portante del edificio.

d) Pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.

e) Vallados y cercas.

f) Obras de reparación o sustitución parcial de los materiales de cubrición de la cubierta siempre que no afecten a la estructura ni a las condiciones volumétricas o tipológicas de las cubiertas del edificio.

g) Reparación de fachadas.

h) Todas aquellas obras ordinarias de edificación e instalaciones de evidente simplicidad técnica no recogidas en los anteriores apartados.

3) Actuaciones especiales.

a) Parcelaciones urbanas.

b) Primera utilización y modificación de uso.

c) Colocación de carteles de propaganda.

d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas, o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medioambiental.

Artículo 7. Clases o Tipos de Licencias.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.

- b) De urbanización.
- c) De edificación.
- d) De ocupación.
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De actividades e instalaciones
- g) De usos y obras provisionales.
- h) De demolición.
- i) Otras licencias municipales.

Las licencias de obras las otorgará el órgano de gobierno delegado que le corresponda.

Artículo 8. Responsabilidad de la administración.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 9. Contenido de la licencia.

1.- Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan General, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

Artículo 10. Normas y condiciones aplicables.

1.- Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el Plan respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2.- En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

3.- Las obras que afecten a bienes o espacios protegidos, se regirán por lo que se establece en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Y en caso de discrepancia o contradicción entre lo dispuesto en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos y las presentes normas, prevalecerá lo dispuesto en el Catálogo.

Artículo 11. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

1.- Caducidad.

a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

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

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

d) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.

e) 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 la eficacia de las licencias.

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 actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Artículo 12. Plazos de ejecución.

1.- El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con anterioridad al vencimiento de los plazos y por justa causa.

b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

2.- El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.

3.- La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquirente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

Artículo 13. Procedimiento petición y concesión de licencia.

Para la solicitud de la licencia de obras se deberán presentar los documentos que se relacionan en los impresos municipales dispuestos a tal efecto, dependiendo del tipo de obra. En general se deberá establecer, al menos, para la solicitud de obras mayores:

1. Dos copias de proyecto básico, una de ellas en formato digital (pdf), ambas copias estarán firmadas por técnico competente y visadas por el correspondiente colegio profesional. En el caso de los documentos presentados en formato pdf, deberán ir firmados electrónicamente por técnico competente mediante certificado digital reconocido.

2. Ficha urbanística correspondiente y las fichas de estadística normalizadas según el modelo establecido por la administración general.

3. Certificado del colegio profesional correspondiente, justificando la existencia de nombramiento de técnico para la redacción del estudio de Seguridad y Salud, así como del Coordinador de Seguridad y Salud designado para la ejecución de la obra.

4. Datos del titular de la petición, o su representante legal, domiciliación social, dirección electrónica y número de teléfono.

5. Carta de pago del Ingreso de la Tasa de Licencia Urbanística o fotocopia de la misma.

6. En su caso, Memoria de Ocupación de la Vía Pública, en donde se justifique el tratamiento del tráfico rodado y peatonal afectado, la afección a las zonas de aparcamiento, la reserva de espacio para realizar los acopios de materiales, vallados, las medidas de seguridad vial y de protección del arbolado. Así como la afección al subsuelo público para la conexión con el saneamiento, suministros, abastecimientos y otras instalaciones.

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.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por este Ayuntamiento de conformidad con la legislación de Régimen Local.

En los casos que corresponda, y ligada a la concesión de licencia municipal se establece la obligación de presentar el aval correspondiente a la actuación a realizar.

Artículo 14. Garantía de las obras de urbanización en vía pública en suelo urbano consolidado.

El solicitante de licencia de obra mayor estará obligado a la presentación de aval de restitución por daños que afecten a la urbanización de la vía pública.

El aval de garantía de restitución por daños garantizará cualquier desperfecto en la vía pública o daños causados a cualquier elemento o infraestructura urbana, o a terceros. Las características de esta garantía y el mecanismo para su cuantificación estarán regulados mediante la ordenanza correspondiente.

El aval de garantía de ejecución de la urbanización garantizará la efectiva finalización de las obras de urbanización a realizar. Previamente a la concesión de licencia el Ayuntamiento estimará el valor de los trabajos de urbanización a realizar, el solicitante deberá presentar aval de garantía de ejecución urbanización por el valor de las obras estimado por el Ayuntamiento.

El aval de garantía de restitución permanecerá vigente hasta 12 meses después de otorgada la licencia de primera ocupación o la presentación de documento acreditativo del final de la obra (para otros tipos de actividades no edificatorias).

Artículo 15. Licencias de parcelación.

1.- Parcelación urbanística.

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan General.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

2.- Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación urbanística 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 de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asignan y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Planos 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.

c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas no edificables según las condiciones señaladas por las Normas.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

5.- Para la realización física de dicho deslinde, se requerirá suscribir la correspondiente Acta de Deslinde. Dicha acta, en que se deberá referenciar la licencia de parcelación que le da soporte, o el certificado de innecesariedad, deberá estar suscrita por las partes afectadas.

6.- La licencia de parcelación será innecesaria cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a favor de la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

Artículo 16. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a las unidades de ejecución programadas.

2. Será necesaria la previa licencia para las obras de urbanización de carácter complementario puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar, y los avales correspondientes que se estimen por parte del Ayuntamiento de acuerdo a las presentes normas.

Artículo 17. Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

1.- Requieren licencia urbanística las siguientes obras 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 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 no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no 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.

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las modificaciones que tengan consideración de sustancial que pretendan realizarse tras la concesión de la licencia.

4. En las solicitudes de obra recogidas en los apartados a, b, c del punto anterior, se acompañará además de la documentación establecida en el artículo "Procedimiento petición y concesión de licencia" de las presentes normas:

a) Fotocopia del IAE del Constructor.

b) Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

c) Hojas de datos estadísticos.

d) En las solicitudes de licencia de derribo de edificios, además de la documentación anterior, se acompañará de fotografías de cada una de las fachadas del edificio.

e) Acta de inicio de obras

5. La licencia podrá otorgarse con el proyecto básico, pero será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución en formato digital firmado y visado por el colegio profesional correspondiente, con carácter previo al comienzo de las obras. En su caso, se deberá acompañar la entrega del documento digital del proyecto de ejecución, de un certificado firmado por los técnicos redactores y por el promotor que asegure que no existen ningún tipo de modificaciones respecto al proyecto básico sobre el que se solicitó licencia.

6. Se requerirá la ITE (Inspección Técnica de Edificios) o ICE (Informe de Conservación de la Edificación) en su caso, cuando se solicite cualquier tipo de intervención comunitaria en edificios plurifamiliares de más de 50 años, o certificado de técnico competente suscrito por el promotor de que no se está en dicho supuesto.

7. Se requerirá la ITE (Inspección Técnica de Edificios) o ICE (Informe de Conservación de la Edificación) en su caso, cuando se solicite cualquier tipo de intervención en edificios unifamiliares de más de 50 años, o certificado de técnico competente suscrito por el promotor de que no se está en dicho supuesto.

8. Para el control de la reposición de elementos urbanos (árboles, bancos, etc...) y para evitar incompatibilidades entre la obra nueva y las preexistencias urbanas, se solicitará plano y fotografías de emplazamiento con los elementos de urbanización existentes.

Artículo 18. Licencias 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 en 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.

Las intervenciones sobre edificio protegido, se regirán por lo que se establece en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Y en caso de discrepancia o contradicción entre lo dispuesto en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos y las presentes normas, prevalecerá lo dispuesto en el Catálogo.

Artículo 19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y obras 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 se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares: Entendiendo 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 o de edificación.

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

1. La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
2. Movimientos de tierras no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
6. 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.
7. 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.
8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
10. Todo tipo de vertederos de residuos o escombros.
11. 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.
12. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
13. 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.
14. 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.

Las actuaciones urbanísticas, recogidas en los párrafos anteriores que supongan la utilización del dominio público, deberán de ir acompa-

ñadas de 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, presupuesto y estudio de seguridad y salud.

Artículo 20. Licencias de obras en actuaciones sobre la vía pública.

Las redes de distribución en el municipio de energía eléctrica, gas y agua potable serán, obligatoriamente subterráneas.

Se podrá eximir justificadamente el soterramiento de las líneas de electricidad en el caso de viviendas unifamiliares, previo informe técnico municipal.

Se podrán realizar despliegues aéreos de redes de telecomunicaciones siguiendo los previamente existentes. En el caso de elementos catalogados y entornos de protección de Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local, se podrá eximir justificadamente el soterramiento previo informe de la Conselleria competente en Patrimonio Cultural.

Las compañías suministradoras presentarán el proyecto de obras correspondiente con la identificación de su trazado sobre viales, acompañado de estudio previo de identificación de las instalaciones existentes, aportando las soluciones oportunas para respetar dichas instalaciones.

Estas instalaciones como consecuencia de su ubicación sobre suelo de dominio público estarán sometidas las modificaciones que determine la autoridad del dominio, debiendo realizar a su cargo aquellos trabajos necesarios que permitan solapar cualquier otra infraestructura municipal de ámbito público.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará el correspondiente proyecto de obras de urbanización ordinarias, que contendrá el presupuesto de las obras que se prevean realizar, y las garantías correspondientes que se estimen por parte del Ayuntamiento de acuerdo a las presentes normas para preservar el estado de la vía pública y de los servicios preexistentes.

Artículo 21. Licencias de Ocupación.

1. Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La documentación necesaria que deberá acompañar a la licencia de primera ocupación será:

- Fotografía en color de la obra terminada.
- Certificado final de obra y visado por el Colegio Oficial.
- Certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación.
- Copia simple de la declaración de obra nueva en construcción y, en su caso, de división horizontal.
- Planos de acometidas de los distintos servicios urbanos sellados por las compañías suministradoras.
- En caso necesario, boletín de instalación de telecomunicaciones y, en su caso, Certificado Fin de Obra de ICT sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.
- Impreso de autoliquidación, acreditativo del ingreso del importe de la tasa correspondiente.
- Acta de recepción de la obra suscrita por el constructor y promotor.
- Certificado final de las obras con la documentación necesaria en la que se reflejen, en su caso, las pequeñas modificaciones introducidas en el proyecto aprobado y surgidas durante la ejecución de las obras que no hayan sido contempladas en los documentos incluidos en la tramitación de la licencia de obras y sus posibles modificaciones.

- Justificación de la modificación/alteración catastral.
- Certificación del cumplimiento de normativa y CTE.
- Copia del libro del edificio (formato digital)

2. El procedimiento de otorgamiento de licencia de segunda ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de edificios, cuando se trata de nueva utilización de los mismos o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes, así como locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos, previa comprobación de que se encuentran debidamente aptos para su uso específico.

La documentación necesaria que deberá acompañar a la licencia de segunda ocupación será:

- Fotocopia del DNI del solicitante o CIF en el caso de personas jurídicas, con acreditación en este supuesto de la representación de la persona solicitante.
- Fotocopia de la documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura de la propiedad o el contrato correspondiente de compraventa, de arrendamiento, etc.
- Fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del periodo impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de la licencia de ocupación.
- Fotocopia de los recibos del abono de los servicios de suministro de agua y electricidad del periodo anterior a la fecha de la presente solicitud, o, en su defecto, certificación de las Compañías suministradoras de dichos servicios que acredita la contratación de los mismos.
- Certificado emitido por facultativo competente de que el edificio o la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita.
- Copia del libro del edificio en su caso (formato digital).
- Acreditación de que la edificación no tiene una antigüedad superior a 50 años. En caso de que sea más antigua se deberá aportar certificado de técnico competente acreditativo de que el inmueble se encuentra en buen estado, en los términos del artículo 207 de la LUV.
- En el caso de no tener antes licencia de ocupación, deberá aportarse certificado emitido por facultativo competente de que el edificio la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso a que se destina.
- En caso de haberse hecho obras mayores deberá presentarse: certificado final de obras y boletines de las instalaciones modificadas (gas, luz y agua).
- Impreso de autoliquidación, acreditativo del ingreso del importe de la tasa correspondiente.

3. Está obligado a solicitar licencia de ocupación para la primera utilización de los edificios el titular de la licencia urbanística de obras. Subsidiariamente, dicha solicitud podrá ser realizada por el adquirente o usuario de la edificación.

Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación para cada una de las fases a que se refiera la licencia concedida, siempre que sean estructural y funcionalmente independientes.

El plazo para resolver las solicitudes de licencias de primera ocupación, será de un mes de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat relativa a la Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. Dicho plazo empezará a computarse desde la fecha de entrada por el registro general de este Ayuntamiento de las solicitudes debidamente cumplimentadas.

En caso de existir deficiencias documentales, se requerirá al peticionario por una sola vez para que las subsane, indicando un plazo para ello, no inferior a quince días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Transcurrido el plazo para la subsanación, sin que esta se produjera, se denegará expresamente la licencia, debiendo el interesado comenzar el procedimiento desde su inicio para una nueva tramitación.

4. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo y a lo regulado en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

5. Cuando transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

6. La ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las edificaciones, o parte de las mismas susceptibles de uso individualizado, cuando sea exigible según la Ley 3/2004, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, o legislación que la sustituya.

En estos casos junto con la declaración responsable, será necesario presentar la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI del solicitante o CIF en el caso de personas jurídicas, con acreditación en este supuesto de la representación de la persona solicitante.
- Fotocopia de la documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura de la propiedad o el contrato correspondiente de compraventa, de arrendamiento, etc.
- Fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del periodo impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de la licencia de ocupación.
- Fotocopia de los recibos del abono de los servicios de suministro de agua y electricidad del periodo anterior a la fecha de la presente solicitud, o, en su defecto, certificación de las Compañías suministradoras de dichos servicios que acredita la contratación de los mismos.
- Certificado emitido por facultativo competente de que el edificio o la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita.
- Copia del libro del edificio en su caso (en formato digital) (art.34.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat relativa a la Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación).
- Acreditación de que la edificación no tiene una antigüedad superior a 50 años. En caso de que sea más antigua se deberá aportar certificado de técnico competente acreditativo de que el inmueble se encuentra en buen estado, en los términos del artículo 207 de la LUV.
- En el caso de no tener antes licencia de ocupación, deberá aportarse certificado emitido por facultativo competente de que el edificio la parte del mismo susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso a que se destina.
- En caso de haberse hecho obras mayores deberá presentarse: certificado final de obras y boletines de las instalaciones modificadas (gas, luz y agua).
- Impreso de autoliquidación, acreditativo del ingreso del importe de la tasa correspondiente.

Artículo 22. Licencias y comunicaciones ambientales.

Están sujetas a previa licencia ambiental o comunicación ambiental las instalaciones en las que se desarrolle alguna de las actividades expuestas en el artículo 6 de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

El procedimiento y documentación de las licencias ambientales y de comunicación ambiental se regula de acuerdo al Decreto 127/2006, de 15 de septiembre del Consell por el que se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de prevención de la contaminación y calidad ambiental o normativa que los complementa o sustituya.

A sí mismo, la apertura de establecimientos, deberá considerar lo regulado por la normativa autonómica y estatal en esta materia específica, o la que sea vigente en el momento de la implantación de la actividad:

1. Normativa estatal

- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

• Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

2. Normativa autonómica

• Ley 2/2012, de 14 de junio, de la Generalitat, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas de la Comunitat Valenciana.

• Decreto Ley 5/2012 (Ley 6/12), de medidas urgentes para el impulso de la actividad comercial y la eliminación de cargas administrativas.

• Decreto 52/2010, de 26 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

• Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

• Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

• Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunidad Valenciana.

Artículo 23. Declaración responsable

Se define como declaración responsable el documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad.

La declaración responsable se ampara, entre otros, en lo dispuesto en el Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la disposición adicional decima de la LUV.

El procedimiento de tramitación de la declaración responsable exigirá, al menos, la acreditación de la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación, de la ubicación física de la actuación, manifestación de que se cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente, así como de la aportación de la documentación necesaria, incluyéndose, si procede, la exigida para el instrumento de intervención ambiental correspondiente.

El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos pertinentes para ejecutar las obras, y presentada ésta ante el ayuntamiento junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante el ayuntamiento de ésta, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. La resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.

La declaración responsable efectuada en los términos previstos en este artículo y de conformidad con la correspondiente ordenanza municipal, surtirá todos los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

Artículo 24. Actuaciones sometidas a declaración responsable:

1. Obras sometidas al trámite de declaración responsable.

a) Modificación interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, composición de fachadas ni volúmenes de la edificación.

b) Obras e instalaciones que no afecten a la configuración arquitectónica de un edificio ya construido, incluido en este concepto, las

instalaciones de servicio general, el volumen, el uso, el número de viviendas o locales, la cimentación, las tipología, las condiciones de habitabilidad y los elementos que conforman los elementos de protección pasiva o activa de la edificación frente a los riesgos.

c) Vallados y cercas. El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.

d) Todas aquellas obras ordinarias de edificación e instalaciones de evidente simplicidad técnica realizadas en el interior de las viviendas o los locales del edificio.

e) En general: sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado; catas y ensayos no destructivos para determinar las capacidades físicas y mecánicas de las edificaciones existentes, siempre bajo dirección facultativa competente; tareas previas y preparación de solares (limpieza y eliminación de la capa vegetal) objeto de edificación.

f) La reparación de daños no estructurales; reposición de elementos compositivos; enfoscados, revocos, enlucidos y estucados; limpieza y pintura; cerrajería, carpintería y persianas; canalones, bajantes, vierteaguas, en la envolvente del edificio siempre que este no esté catalogado.

g) La instalación de invernaderos siempre que no se encuentren en suelo no urbanizable protegido.

f) La ejecución de obras e instalaciones que en suelo urbano que afecten al subsuelo, excepto las que se produzcan en subsuelo de dominio público o afecten a los servicios urbanos que discurren por él.

h) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase en el suelo urbano.

2. Apertura de actividades sometidas al trámite de declaración responsable o comunicación previa.

Las obras para la implantación de estas actividades seguirán su tramitación conjunta (artículo 4 Ley 2/12, artículo 4.4 RDL 19/2012).

a) Espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos: los incluidos en el Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Ley 14/2010 (ANEXO II), que reúnan las siguientes condiciones:

- Abiertos a pública concurrencia, con un aforo no superior a 500 personas (artículos 9 y 10 Ley 14/2010).

- Aquellos en que no exista una especial situación de riesgo. Se considerará que existe una especial situación de riesgo cuando el establecimiento, de acuerdo con lo indicado en la normativa técnica en vigor, disponga de algún recinto catalogado de riesgo alto o de una carga térmica global elevada.

- Actividades recreativas o espectáculos públicos que, por su naturaleza, requieran la utilización de instalaciones o estructuras eventuales, portátiles o desmontables de carácter no permanente (artículo 17 Ley 14/2010).

- Espectáculos y actividades que con carácter temporal pretendan desarrollarse en instalaciones portátiles o desmontables (artículo 17 Ley 14/2010).

- Espectáculos y actividades singulares o excepcionales, si no suponen una modificación de las condiciones técnicas generales del artículo 4 de la Ley 14/2010, y en especial de la seguridad del local o recinto, un aumento del aforo sobre el inicialmente previsto o una instalación de escenarios o tinglados (artículos 25 y 26 Ley 14/2010).

- Aplicación supletoria por tener normativa específica: espectáculos taurinos, deportivos, establecimientos turísticos y establecimientos y actividades de juego.

b) Actividades comerciales y servicios

Dentro de este régimen se entienden incluidas:

- Actividades comerciales y servicios incluidas en el RDL 19/2012: actividades comerciales minoristas y servicios incluidas en el Anexo del RDL 19/2012 (artículo 2 RDL 19/2012, artículo 7.2 y 3 Ley 3/11), ANEXO III, con una superficie útil de exposición o venta al público no superior a 300 m².

- Quedando excluidas de este régimen las que se implanten en edificios catalogados o en bienes de dominio público.

- El resto de actividades comerciales, incluidas en la Ley 3/2011.

- Las actividades no incluidas en la Ley 3/2011, del Comercio, pero que en algunos casos sí en el RDL 19/2012

- Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la Ley 3/2011 y por tanto no tienen la consideración de establecimientos comerciales las actividades comerciales que tengan una normativa propia, entre otras, profesiones reguladas, transportes, crédito, seguros, reparaciones, asesoramiento y asistencia técnica, y servicios turísticos.

3. Otras actuaciones sometidas al trámite de declaración responsable o comunicación previa.

- La ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las edificaciones, o parte de las mismas susceptibles de uso individualizado, cuando sea exigible según la Ley 3/2004, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, o legislación que la sustituya.

- La apertura de garajes no mecanizados, no vinculados a uso residencial alguno, con superficie construida menor de 100 m².

Artículo 25. Licencias de Obra Menor.

Las obras, que definidas en el art.6 de estas normas como obras menores, y no estando contempladas por la normativa como actuaciones sometidas al procedimiento de la declaración responsable, se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. Se presentará una solicitud al respecto, suscrita por el promotor, con indicación de forma precisa del emplazamiento, la clase y características de las obras a realizar y el presupuesto estimado de las mismas.

2. En los casos en que intervengan varios profesionales o empresas, así como en los casos de restauración de fachadas, se deberá presentar el correspondiente estudio de seguridad y salud, así como designar un Coordinador en dicha materia, según establece la legislación en materia de seguridad y salud vigente.

3. El órgano municipal competente, previos los informes oportunos, resolverá la solicitud dentro del plazo de un mes desde su presentación si la documentación presentada fuese completa y suficiente, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso.

Artículo 26. Obras y usos de naturaleza provisional.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional. Estas habrán de erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, o cualquier legislación análoga posterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.

La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

1. Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

2. Que se deduzca de circunstancias objetivas independientes de la mera declaración de voluntad del peticionario, como son el escaso impacto social de la futura erradicación de la actividad (que no se destruiría empleo creado) y la viabilidad económica de su implantación provisional.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

Las licencias que puedan ser así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por

el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo. A tales efectos se requerirá con carácter previo dicho compromiso en Escritura Pública, además de la presentación del aval de restitución que garantice la restitución al estado original y desmantelamiento de las obras provisionales, ascendiendo la cantidad del aval al importe total de los trabajos de restitución.

El Ayuntamiento podrá proceder a la demolición y restitución del estado original sin derecho a indemnización alguna cuando haya transcurrido el tiempo por el que se ha concedido la licencia, o de manera previa si concurre alguna circunstancia que así lo requiera. El pago de los trabajos de desmantelamiento y restitución siempre correrá a cargo del solicitante de la licencia, el Ayuntamiento hará uso del aval presentado si el solicitante no se hiciese cargo de los gastos de los trabajos de restitución al estado original.

No será necesaria la obtención de este tipo de licencia en el caso de uso provisional de aparcamiento promovido, por necesidades del interés general, por el propio Ayuntamiento en aquellos suelos privados en suelo urbano y urbanizable del plan, cuyos propietarios no puedan cumplir con su obligación de edificar y así lo convenían con la administración local.

Al tratarse de una actuación municipal, se requerirá autorización o aprobación de la misma por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente: aparcamiento.

Artículo 27. Obtención de licencia

EL órgano municipal competente, previa emisión de los informes que sean preceptivos - si estuviera completa la documentación, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso-, resolverá la solicitud presentada dentro del plazo legal contemplado en el artículo 195 de la LUV o normativa que lo sustituya:

a) Licencias de obra menor, que no afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones en el plazo de un mes.

b) Las licencias de obras mayor respecto a edificios no catalogados, en el plazo de dos meses.

c) Las de intervención en edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el plazo de tres meses.

Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, así como las posibles condiciones que se impongan en la licencia, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan de aplicación.

Artículo 28. Obligaciones y responsabilidades.

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

a. Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma. Recibida por el interesado la notificación de la concesión, antes de empezar las obras deberá satisfacer en la Depositaria Municipal el importe de las tareas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse de la Licencia Municipal.

b. Presentar los avales de garantía que haya requerido el Ayuntamiento.

c. En su caso, construir o reponer los bienes de dominio público que hayan sido afectados por la construcción de la finca.

d. Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

e. La presentación en el Ayuntamiento de un refundido visado final (pdf) que integre, en su caso, todas las modificaciones surgidas durante el proceso.

Artículo 29. Modificación sustancial del proyecto.

A efecto de lo previsto en las presentes normas las modificaciones que pretendan realizarse tras la concesión de la licencia de obras tendrán la consideración de sustancial en los siguientes casos:

1. Cambio del uso del inmueble o de alguna de las unidades de los usos principales que lo integran: excluyendo aquellas modificaciones que alteren el uso de locales de auxiliares y de servicio.

2. Modificación de las alineaciones con la vía pública.
3. Modificación de alguno de los parámetros que afecten a la definición volumétrica del edificio que supongan variación del 5% de la edificabilidad prevista.
4. Aumento del nivel de riesgo implícito respecto del proyecto inicial.
5. Modificación de los materiales y composición de la envolvente exterior del edificio.
6. Cualquier modificación que implique un cambio de la aplicación de alguna limitación urbanística o técnica vigente en el momento de solicitar la legalización de la modificación.
7. Cualquier modificación de las condiciones de la licencia de intervención que afecten al elemento protegido.

Artículo 30. Modificaciones sustanciales del uso o actividad.

Será necesaria, en todo caso, una nueva licencia o una nueva declaración responsable, en función de lo que establezca la normativa vigente, para:

- modificar una actividad
- proceder a un cambio de emplazamiento
- o para realizar una reforma que tenga carácter sustancial de los edificios, locales, establecimientos o instalaciones

Se entenderá, en todo caso, por modificación sustancial aquélla que suponga una alteración de la estructura del edificio o local en que se ubique la actividad, una modificación del proceso de funcionamiento de la actividad, o un cambio en la distribución del mismo cuando ello modifique o afecte a las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad o peligrosidad para personas o bienes del uso existente, así como en cualquiera de los casos siguientes:

1. La variación de la superficie destinada a la actividad superior al 25 %.
2. Cualquier aumento del aforo del establecimiento que dé lugar a la variación de las medidas de seguridad del mismo.
3. La incorporación de una nueva actividad a un local con una ya existente o el cambio de actividad autorizada.
4. Cualquier modificación que implique un cambio de la aplicación de alguna limitación urbanística o técnica vigente en el momento de solicitar la legalización de la modificación.

En ningún caso tendrá la consideración de modificación sustancial la variación que, sin disminuir las condiciones iniciales de seguridad del local, suponga una adaptación del mismo a los requerimientos exigidos por la normativa vigente o aquella que, sin alterar los requisitos de concesión de la licencia vigente, repercuta en una mejora de la calidad del establecimiento o instalación.

Durante la tramitación de la modificación o, en su caso, obtención de nueva licencia, podrá continuarse con la actividad para el que se disponga de licencia, durante un plazo máximo de 12 meses.

Artículo 31. Infracciones Urbanísticas

Los actos de edificación y uso del suelo susceptible de licencia que se realicen sin ésta o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por la Junta de Gobierno.

Durante los dos meses siguientes a la orden de paralización, el promotor habrá de solicitar la legalización pretendida. De no solicitarla, o si la obra no fuera legalizable, el Ayuntamiento ordenará la demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad. Si esta orden municipal no fuese cumplida por el promotor de la actuación, será ejecutada subsidiariamente por medios municipales y a costa de aquél. El plazo máximo para iniciar por parte del Ayuntamiento estas actuaciones será el de 4 años desde la total terminación de la obra.

Paralelamente a las actuaciones municipales señaladas en los dos apartados anteriores, y sin perjuicio de las mismas, la Junta de Gobierno ordenará incoar el expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al profesional director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el título II del Reglamento de Disciplina Urbanística y el capítulo III del título IV de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 32. Conclusiones de las obras.

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugna con el ornato o afeen el aspecto exterior. En tal supuesto, si requerido el propietario éste

no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento podrá asumir la obligación a su costa y con cargo al propietario o los propietarios del solar o del edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la licencia.

Las obras mínimas de acabado y seguridad de los edificios asegurarán que el aspecto exterior del edificio sea cerrado, con acabados adecuados, y que cumpla con las condiciones de seguridad y estanqueidad suficientes respecto de los usuarios de la vía pública.

Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios, barreras y vallas y se sacarán los materiales sobrantes, asimismo se repondrá la urbanización de la vía pública, si antes no lo hubieran permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar terminadas las aceras de forma y proporción que corresponda al propietario del inmueble, además de reponer todos los elementos urbanos y de urbanización: árboles, bancos, etc... de acuerdo a la documentación que previamente se habrá entregado al Ayuntamiento de localización de los elementos urbanos afectados en plano y con fotografías.

Terminadas las obras y, en su caso, resultando lo prescrito en el artículo anterior, el propietario en plazo de 15 días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente "Certificado de final de obra" debidamente autorizado por el o los Colegios profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en vista de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene la correspondiente licencia de ocupación, la cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente, el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se podrá desarrollar el ejercicio de actividades, mantener la apertura del establecimiento y en general entender legalizado ningún uso del que sea susceptible la edificación, sin que se acredite el cumplimiento de las anteriores prescripciones:

- a) Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar o pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, las entradas y escaleras y en general los espacios visibles desde la vía pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la Autoridad competente.
- b) Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueren realizadas por los interesados, las podrá efectuar el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.
- c) Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a éste y, a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo de indicador de la calle. En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.

En el caso de la conclusión parcial de la obra, será posible solicitar licencia de primera ocupación de aquellos elementos independientes de los edificios, justificando que el uso individualizado de la parte del edificio acabado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina, de acuerdo con la normativa en materia de habitabilidad en vigor.

La concesión de esta licencia de ocupación parcial deberá estar condicionada a la presentación de las garantías necesarias para la ejecución del resto de la edificación, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 33. Prohibiciones y limitaciones en la publicidad estática

No se permitirán actividades publicitarias de ningún tipo que alteren la imagen del casco urbano tradicional desde la huerta protegida, no entendiéndose como publicidad el rótulo propio de identificación de los comercios o empresas, implantadas en el suelo urbano o en el suelo urbanizable desarrollado del plan.

Se prohíben expresamente las vallas publicitarias y elementos análogos de publicidad exterior en cualquiera de las categorías de suelo que se establecen en este Plan General, tanto en suelo de dominio público o privado, que distorsionen la percepción visual de los Bienes de Interés Cultural del municipio, identificados en la documentación de carácter normativo del Plan General, y Unidades de Paisa-

je y Recursos Paisajísticos definidos en el Estudio de Paisaje, exceptuándose elementos de pequeña entidad como los Mupis o similares que no distorsionan la calidad del paisaje, en este último caso, la ubicación de los mismos será acorde y preservará los puntos de vista principales de los B.I.C. En caso de garantizar la no afección a los elementos anteriormente referidos las vallas publicitarias y elementos análogos deberán cumplir con los criterios y objetivos de calidad paisajística de la Unidad de Paisaje en la que se insertan, así como con la normativa general de carácter paisajístico.

Se prohíben las vallas publicitarias en parcela privada en las zonas residenciales. Solo se podrán ubicar vallas publicitarias en parcela privada en zonas terciarias o industriales para la publicidad propia de la empresa ubicada en dicha parcela, no permitiéndose publicidad comercial no relacionada directamente con la empresa o actividad desarrollada en la parcela.

No está permitido la instalación de elementos opacos de publicidad o información de altura mayor a 1,60 metros que reduzcan la visibilidad en espacios públicos por su efecto barrera, como paradas de autobuses, o vallas publicitarias. Alternativamente, se utilizarán siempre materiales transparentes que permitan la visibilidad del peatón en toda la vía pública.

La ordenanza en materia de publicidad y gestión de usos en suelo público, deberá establecer las medidas de control de los elementos publicitarios, carteles y anuncios expuestos en espacios públicos para limitar o condicionar aquellos cuyo lenguaje visual o escrito sea discriminatorio.

SECCIÓN 3ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 34. Objeto.

La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor.

Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

SECCIÓN 4ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 35. Regulación.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a 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 disciplinaria 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.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la posibilidad de adoptar las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCIÓN 5ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 36. Principios de Publicidad del Planeamiento.

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

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

A los fines de este artículo, se dispondrá 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 provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Programas y Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 37. Consultas previas a las licencias.

Podrán formularse consultas 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 38. Consultas de Régimen Jurídico.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca preferentemente sobre la misma base cartográfica que la de las presentes Normas. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 39. Consulta previa para la promoción del planeamiento.

1.- Todo interesado podrá requerir al Ayuntamiento para que determine sobre la oportunidad de aprobar los documentos de planeamiento de iniciativa particular que se pretenda promocionar. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal el instrumento de ordenación de que se trate.

2.- El dictamen será evacuado por el órgano municipal competente. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3.- La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4.- La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 40. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrá recabar dictamen previo del órgano municipal competente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del órgano municipal que haya de otorgar posteriormente la licencia.

3. 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.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido; pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

Artículo 41. Silencio Administrativo.

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

CAPÍTULO I. DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN

Artículo 42. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según se derivan del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994.

3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Artículo 43. Higiene de los solares

1. Todo solar no edificado que linde con la vía pública deberá cerrarse por su propietario que, asimismo, deberá mantenerlo libre de vegetación espontánea, desechos y residuos y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. Se deberán proteger o eliminar los posibles pozos o desniveles existentes que puedan originar accidentes. Será obligación de los propietarios de los solares, el adecuado tratamiento e impermeabilización de las paredes medianeras para evitar humedades o filtraciones a los inmuebles colindantes.

2. La prescripción anterior incluye la exigencia de la desratización y desinfección de los solares. Deberá tener resueltas la evacuación de aguas de pluviales en la parcela para evitar estancamientos de agua.

3. Es potestad del Ayuntamiento la inspección y realización subsidiaria de los trabajos a los que se refieren los números 1 y 2 anteriores, sean los solares de propiedad pública o privada. Iniciada dicha prestación por los Servicios Municipales.

Artículo 44. Trabajos de limpieza

1. Los solares deberán estar permanentemente limpio, desprovisto de vegetación espontánea, sin restos orgánicos o minerales, que puedan producir infecciones o malos olores.

2. En el interior de la parcela se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles existentes que puedan originar accidentes.

3. En caso de realización subsidiaria de los trabajos de limpieza y vallado o ausencia manifiesta de sus propietarios, será potestad del Ayuntamiento el derribo de la valla de los solares de propiedad privada cuando por motivo de interés público, se haga necesario tal derribo para lograr el acceso.

4. Los Servicios Municipales imputarán a los propietarios los costos del derribo a que hace referencia el número 3 anterior, así como los de reconstrucción de la parte de valla afectada.

5. Se podrá eximir de la obligación de vallado a los propietarios de aquellos solares que por sus características especiales, de situación y utilización, no sea aconsejable su cerramiento a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, aunque para ello deberá estar dotado de las medidas necesarias para evitar riesgos para la salud y la integridad de las personas.

Artículo 45. Vallado de los solares

1. El vallado de solares a que se hace alusión en los artículos anteriores deberá efectuarse con arreglo a las siguientes normas:

a. En línea de fachada:

Paramento ciego hasta 2,00 m, totalmente opaco, realizado con materiales o soluciones constructivas que garanticen la seguridad,

estabilidad y la conservación del cerramiento. Cimentación apropiada según documento técnico, aportado por la propiedad, que garantice la estabilidad y durabilidad del muro. En dicho documento se deberá resolver la evacuación de las aguas pluviales tras el vallado, de manera que se evite almacenar bolsas de agua que produzcan filtraciones en las edificaciones colindantes.

Este cerramiento cumplirá con las condiciones de seguridad y estabilidad exigidas por la normativa vigente, debiendo aportar el propietario a la conclusión de dichas obras, un certificado suscrito por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente, en el que se certifique y garantice las debidas condiciones de seguridad y estabilidad de dicho vallado.

Queda totalmente prohibido el vallado realizado con valla metálica de simple torsión

Acceso mediante puerta que permita el acceso para el mantenimiento del espacio vallado.

En cualquier caso, la solución propuesta para el vallado y la evacuación de aguas pluviales, por el propietario debe ser autorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

b. En medianeras:

Paramento ciego hasta 2,00 m. y, en su caso, acabados en su intradós con el mismo tratamiento que en fachadas.

En las ordenanzas específicas de cada sector desarrollado se establecen las directrices a considerar para el vallado de las parcelas de su ámbito.

2. El tipo de vallado, junto con su sistema de evacuación de pluviales, anteriormente especificado, podrá sustituirse por cualquier otro tipo que los Servicios Técnicos municipales consideren conveniente, con la aprobación de la Junta de Gobierno.

Artículo 46. Solares con destino público

1. Tratándose de fincas afectadas por el planeamiento urbanístico y mediando cesión de sus propietarios para uso público, zonas afectadas como vía pública o utilizadas como uso comunitario, el Ayuntamiento, una vez oídos los interesados, podrá hacerse cargo total o parcialmente del mantenimiento de los solares, en tanto no se lleva a término el trámite expropiatorio.

2. En el supuesto contemplado en el apartado 1 anterior, el órgano de gobierno municipal correspondiente, en ejercicio de sus facultades, resolverá de acuerdo con el interés ciudadano.

Artículo 47. Intervención municipal en la conservación de los inmuebles

1. En caso de que los propietarios no cumplieran sus obligaciones de conservación, rehabilitación, limpieza, higiene y/o vallado el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, estará legitimado para dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los inmuebles a las condiciones exigidas por este plan y las demás normas urbanísticas aplicables.

El cumplimiento de las citadas órdenes no exime de la obligación de obtener licencia urbanística.

2. El incumplimiento de las citadas órdenes de ejecución dará lugar al correspondiente expediente de sanción urbanística, que concluirá con la resolución por la que se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.

Con carácter independiente de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las ordenes de ejecución, y compatibles con las mismas, y salvo que exista peligro inmediato para la seguridad de las personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio cultural, se impondrán hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% de valor de las obras ordenadas.

Si continua el incumplimiento facultará al Ayuntamiento para proceder a la ejecución forzosa de las mismas en los términos establecidos en la legislación vigente.

3. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Artículo 48. Urgencias en las Actuaciones.

1.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará al propietario a la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

2.- Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Artículo 49. Inspección periódica de edificios

Los propietarios de toda edificación deberán promover una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación, siempre y cuando la misma esté catalogada o tenga la antigüedad establecida legalmente en cada momento, superior a 50 años, así como cuando lo ordene el Ayuntamiento mediante orden de ejecución motivada.

Esta inspección deberá repetirse conforme disponga la legislación aplicable, art. 207 de la Ley Urbanística Valenciana, cada cinco años.

El facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

Una vez emitido, se remitirá copia del certificado al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios del edificio la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

No obstante lo anterior, y con el objeto de promover la inspección, se requerirá la ITE (Inspección Técnica de Edificios) o en su caso ICE (Informe de Conservación del Edificio), cuando se solicite cualquier tipo de intervención comunitaria en edificios de más de 50 años de antigüedad, así como cuando se solicite cualquier tipo de intervención en edificios unifamiliares de más de 50 años.

Artículo 50. Fomento para la rehabilitación de inmuebles.

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores se podrá establecer, mediante ordenanza, las siguientes medidas:

1. Ayudas públicas, en las condiciones que se fijen en sus normas reguladoras o en los convenios que puedan suscribirse con los particulares.

2. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias mediante ordenanza se establezca al respecto.

En todo caso, las citadas medidas serán de aplicación para aquellas edificaciones o instalaciones que no se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva.

CAPÍTULO II. DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 51. Edificaciones en estado de Ruina.

De conformidad con lo regulado en el artículo 210 de la LUV se considerará que un edificio está en estado ruinoso, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales del edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208 de la LUV, se entenderá que las obras mencionadas anteriormente exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Procederá asimismo la declaración de ruina cuando el propietario acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 207 de la LUV relativo a las inspecciones periódicas de las edificaciones y el coste de las obras de conservación realizadas y pendientes de ejecutar supere el límite determinado en el apartado anterior, apreciándose una tendencia progresiva de deterioro del edificio.

La declaración de situación de ruina legal dispondrá de forma expresa las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y determinará para su dueño la obligación de rehabilitación o demolición, a su elección, salvo que el edificio se encuentre fuera de ordenación, en cuyo caso procederá la demolición.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiese urgencia o peligro en la demora el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Artículo 52. Expedientes.

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

1. De Oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de terceros de
 - a) la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes.
 - b) indicios razonables de estado ruinoso.
2. A instancia de los propietarios de la finca.
3. A petición razonada de los ocupantes del edificio.

Artículo 53. Procedimientos.

1. En el supuesto a) del número 1 del artículo anterior el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente:

El servicio técnico y jurídico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, y dictaminará de modo concreto sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

El Órgano competente formulará y elevará a la Alcaldía la propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía, en vista de los informes, dictámenes, propuestas y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes dispondrá la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que se prescriban en el informe técnico.

Si en este dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

1. Los expedientes que se incoen por algunas de las causas que se expresan en el apartado b) del número 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncian el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación sucinta de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

Por el órgano de gobierno competente se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de diez días examine las actua-

ciones y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

Transcurrido el plazo se solicitará el informe de los servicios técnicos municipales, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el órgano de gobierno actuante.

Artículo 54. Peligro inminente de ruina.

En los casos en que como resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina, será de directa aplicación lo dispuesto en los artículos 210, 212 y 213 de la LUV, en relación a la competencia y demás requisitos en aras de garantizar la seguridad pública.

Artículo 55. Desalojo.

En los casos en que deba procederse el desalojo de los ocupantes de una finca declarada de inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contradictorio, el órgano de gobierno competente designará el funcionario que debe llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutor de la medida.

El órgano actuante dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precise y los funcionarios de la Corporación que estime convenientes para llevar a cabo el desalojo.

Artículo 56. Intervención y situación legal de ruina en edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en el artículo "Ruina", apartado "Declaración de ruina", de las normas del catálogo de bienes y espacios protegidos

Artículo 57. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar
El Ayuntamiento mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. No obstante, cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble será válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad.

El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en una orden de ejecución de edificación, conservación o rehabilitación sin haberse cumplida la misma.

Artículo 58. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

1. La orden de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.

2. Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

a) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación.

b) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de las presentes normas.

3. También procederá dictar la orden de inclusión cuando, antes de que se produzca el incumplimiento de deberes urbanísticos, lo solicite voluntariamente el propietario o cuando, haya o no incumplido, así se acuerde, como medida alternativa a la orden de rehabilitación forzosa.

Se procederá a la suspensión automática de la inclusión en el Registro respecto a aquellos solares cuyos propietarios hayan suscrito convenio con el Ayuntamiento para el mantenimiento, vallado y gestión del solar en base a la cesión temporal del mismo para el uso para aparcamiento del solar.

Artículo 59. Efectos de la inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

1. La orden de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de un inmueble comporta su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación, a efectos expropiatorios. En tanto la Administración municipal o autonómica no inicie la expropiación, cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento previsto en las presentes Normas. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones de adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.

2. La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble y, salvo en el caso regulado en el apartado siguiente sobre la participación del propietario en el desarrollo del Programa, podrá desarrollarse mediante reparcelación consistiendo la adjudicación de fincas resultantes en partes determinadas de las obras, en régimen de propiedad horizontal.

3. Si la orden de inclusión deriva del incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación de justiprecio previstas al efecto para la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha inclusión tan pronto como remedie las causas que la determinaron.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 60. Consideraciones Generales.

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 (y el modo en que ésta puede producirse) de una parcela aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En suelo urbanizable las condiciones de ordenación reguladas en estas Normas, es decir la previa aprobación de los planes de desarrollo correspondientes.

b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en las presentes normas 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).

Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este título, no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

Artículo 61. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Los parámetros urbanísticos y sus definiciones son los contenidos en el Título Segundo: Parámetros Urbanísticos. Definiciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (RZOUCV).

Artículo 62. Condiciones constructivas de los edificios respecto al riesgo sísmico

Se deberán asumir todas las medidas establecidas en la normativa de construcción sismorresistente, NCSR-02, o la que le sustituya, considerando una aceleración sísmica de 0,06 g, o la equivalente que esté en vigor.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL

Artículo 63. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo del Reglamento de Zonas.

Artículo 64. Determinación de alineaciones y rasantes.

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

En todas aquellas obras que afectan a la alineación o la rasante de la vía pública, se deberá solicitar previo a su inicio el Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 65. Patios de manzana.

Todos los patios, si no son de uso privativo, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

Podrán realizarse también patios mancomunados entre edificios colindantes, siempre que se constituyera la oportuna servidumbre.

Los patios cumplirán las condiciones establecidas en este artículo y lo dispuesto en las Exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento de la Comunidad Valenciana y en el Código Técnico de la Edificación o Normas que los sustituyan.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 66. Parámetros urbanísticos relativos a las condiciones de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

Artículo 67. Parcela

Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo objeto de ordenación por el presente Plan General y los correspondientes planes de desarrollo.

Toda edificación está indisolublemente vinculada a una parcela. La segregación de fincas en las que existiera alguna edificación deberá tener en cuenta la edificabilidad asignada por el plan y que se encuentre materializada.

Artículo 68. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la porción de parcela que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación, ya sea con aprovechamiento lucrativo o con destino dotacional.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, a pesar de no cumplir las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en situación de fuera de ordenación según la definición de tal concepto en estas Normas.

Artículo 69. Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 70. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

Artículo 71. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada, sobre o bajo rasante, e incluso sus cuerpos volados (balcones o miradores), respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o a algunas de ellas.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 72. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de edificar cuerpos volados no cerrados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o a algunas de ellas.

La profundidad edificable de las edificaciones que definan los patios de manzana quedará recogida gráficamente en los correspondientes planos del documento del Plan.

Se expresa en metros (m).

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 73. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

Artículo 74. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos-cerrados o abiertos.

Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela, no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a

espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Como norma general, la superficie libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio de la propia edificación y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas, que podrán ocupar hasta la totalidad de la parcela.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación siempre que su superficie se la estrictamente necesaria par albergar dicha instalación, y no pueda albergarse en planta de sótano.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio.

d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

Artículo 75. Superficie ajardinada

Se entiende por superficie ajardinada de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación ni sobre rasante ni bajo rasante y se encuentra tratada con elementos de vegetación, y libre de soleras y pavimentos continuos salvo los destinados a zonas de tránsito exclusivamente peatonal. No se incluyen dentro de la superficie ajardinada las pistas deportivas ni las piscinas.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m2s).

Artículo 76. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la cantidad de edificación que tiene un ámbito determinado.

Computará a efectos del cálculo de la edificabilidad la superficie construida sobre rasante, y la construida en plantas de sótano destinada a usos terciarios incluida la superficie de los espacios de comunicación afectos a dichos usos terciarios.

Generalmente, dicha cantidad se medirá mediante la superficie construida y se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Para el cómputo de la edificabilidad se consideran las siguientes excepciones:

a) Se descontará la superficie construida de soportales y pasajes de uso público.

b) Se descontará la superficie construida de las zonas de uso común de plantas bajas abiertas diáfanas, (excepto las porciones cerradas que haya en ellas) y las superficies bajo cubierta, si carecen de posibilidades de usos y acceso.

c) No se contabilizará la superficie construida de las construcciones realizadas sobre la planta de cubierta del edificio, destinadas a salas de instalaciones comunes.

d) No se computarán dentro de la superficie edificable las plantas denominadas técnicas, ni tampoco se incluirán dentro de la altura máxima de cornisa. Estas plantas, dedicadas a albergar instalaciones del edificio, tendrán una altura máxima de 2,20 m libres, no siendo habitables y estarán debidamente justificadas con el objeto de no suponer incrementos de volumen no permitidos.

Artículo 77. Índice de edificabilidad bruta

El índice de edificabilidad bruta, de acuerdo con el art.198 del RO-GTU, es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación, y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (UA/m²s) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación, de conformidad con lo establecido en el artículo 198 del ROGTU.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t./m2s.).

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 78. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y la forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

Artículo 79. Altura reguladora o altura máxima de cornisa del edificio
 Se denomina altura reguladora o altura máxima de cornisa 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, excluida, en los casos permitidos, la planta ático.

En el caso de edificaciones de uso terciario, industrial o dotacional, de una única planta, en que el forjado de cubierta se realice con elementos estructurales de canto para salvar luces importantes, se entenderá como parte inferior del forjado el punto de apoyo de dichos elementos estructurales.

La altura de cornisa o altura reguladora de un edificio o tramo de edificio se medirán en el punto medio de su longitud de fachada.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina en el caso de que ambas tengan la misma altura reguladora, la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola. Cuando existan tramos con distinta altura reguladora se considerará cada tramo como una fachada diferente.

Cuando en una parcela sean diferentes las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas enfrentadas, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente.

Si la ordenación no establece gráficamente los límites de aplicación del régimen de alturas o no prevé un patio de parcela o de manzana, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

En el caso de parcelas cuyas fachadas recaen a tres viales con rasantes diferentes, la altura de cornisa de los viales paralelos a distintos desnivel se obtendrá conforme establece el párrafo anterior. Esta altura de cornisa se desarrollará hasta el punto medio de la tercera fachada (en pendiente) o hasta el centro de fracciones de 18 m medidas desde las fachadas recayentes a los viales paralelos.

Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

Se expresa en metros (m).

En los casos que el plan prevea la edificación de la planta de ático por encima de la altura de cornisa del edificio, se denominará altura reguladora o altura máxima de cornisa del ático a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada retranqueda del ático, que va desde el techo de la última planta del edificio, hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta ático.

Artículo 80. Límites de la altura reguladora o altura de cornisa

En función del número máximo de plantas establecido en los planos de ordenación -y salvo especificación en contrario- la altura reguladora o altura máxima de cornisa se calculará según la siguiente fórmula:

1. Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL)

Se estará a lo dispuesto en el artículo "Regulación de alturas en las reedificaciones de los entornos de protección de BIC y NHT-BRL" de las normas del catálogo de bienes y espacios protegidos

2. Ampliación de casco (ACA), Ensanche (ENS), Edificación Abierta (EDA) y Viviendas Adosadas (ADO).

H (en metros) = $4,5 + (3,2 \times n)$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

La altura máxima de cornisa del ático es 3,20 metros.

3. Terciario Aislado (TEA), Terciario en Manzana Densa (TEM), Terciario Universidad (TEU), e Industrial.

H (en metros) = $6,5 + (3,5 \times n)$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

En caso de que el plan asigne una única planta, la altura máxima de cornisa de esa planta es de 12,00 metros.

Excepcionalmente, en edificios con un número de plantas superior a 13, las plantas técnicas no computarán en el cálculo de la altura reguladora siempre y cuando quede justificada su necesidad para albergar instalaciones.

No obstante, y dado que la totalidad del término municipal de Burjassot se encuentra en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, determinan las

alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Burjassot, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, que vienen representadas en el plano I-9 de servidumbres aeronáuticas del Plan General de Burjassot, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el decreto 584/72, en su actual redacción.

Artículo 81. Edificaciones por encima de la altura máxima de cornisa y planta ático.

Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirán:

1. En los casos de cubiertas inclinadas, éstas continuas y de pendiente semejante en todas las vertientes. Las pendientes podrán oscilar entre el 20% y el 40%. La altura máxima de la cumbre no podrá superar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio o altura de cornisa del ático en su caso. El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para escaleras, ascensores u otras instalaciones, o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso, estos espacios no podrán tener terraza y deberán estar integrados debajo de la cubierta inclinada no pudiendo ser piezas independientes del ático. No se permiten casetones ni cajas de escaleras o ascensores sobre la altura máxima, deberán quedar integrados en la cubierta inclinada en su caso.

En los casos en que se considere procedente para mejorar la integración arquitectónica del edificio en su entorno o para mantener las condiciones de la edificación preexistente podrán asimismo autorizarse los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'70 metros sobre la altura reguladora o altura de cornisa,

Cuando lo permitan las normas de zona y en caso de no poder iluminar y ventilar los espacios bajo cubierta por otros medios, podrán construirse ventanas situadas en el mismo plano de la cubierta con unas proporciones máximas que permitan la ventilación e iluminación mínimas requeridas por la normativa vigente. La disposición de estas ventanas estará ordenada respecto a la composición del edificio.

2. En el caso de cubierta plana o azotea las cámaras de aire y elementos de cobertura no podrán superar una altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

3. En los casos en que se permita la cubierta plana se permitirá asimismo:

- Las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar una altura de 4,1 metros sobre la altura reguladora del edificio, debiendo estar integrados respecto del resto de elementos arquitectónicos. Las cajas de escalera y ascensores deberán retranquearse al menos 3 metros respecto al plano de fachada.

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

- Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'70 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

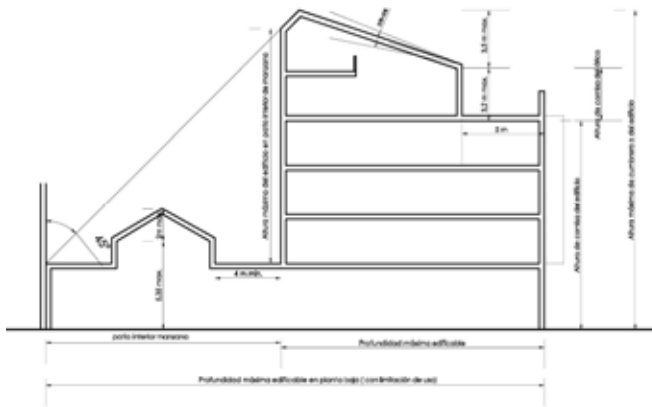
- Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora. La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2'80 metros si son transparentes, rejas o similares.

4. Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.
5. En los casos establecidos expresamente por el Plan se permite la planta ático. En esta planta sus fachadas deben tener un retiro respecto a las alineaciones a vial o espacio público no inferior a 5 metros. La altura de la cornisa del ático no podrá superar una altura de 3,20 metros sobre la altura de cornisa del edificio.
6. Por encima de la altura de la cubierta de la planta ático se admitirán las siguientes construcciones:
 - Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, siendo la altura máxima la mínima necesaria para su correcto funcionamiento según la normativa en la materia vigente.
 - Paneles de captación de energía solar necesarios para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación o la normativa en esta materia vigente. Las placas que deban ser instaladas, deberán integrarse en la cubierta, tanto plana como inclinada, no pudiendo ser visibles desde la vía pública colindante.
 - No se permiten casetones por encima de la cubierta de la planta ático.

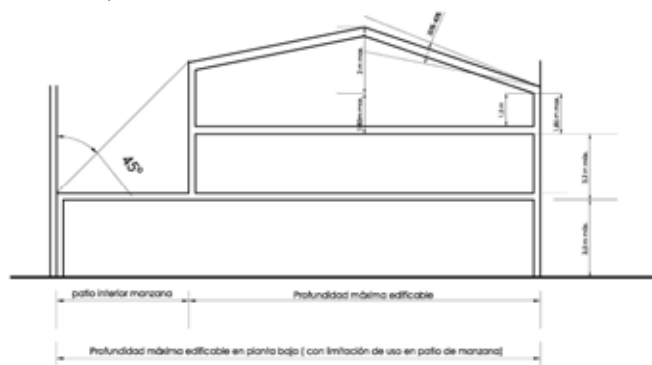
La cubierta del ático se podrá realizar mediante la solución de cubierta inclinada o plana, y la regulación de las mismas será la establecida en este artículo para las cubiertas en general.

La sección prevista para los patios interiores de manzana, dado que en el caso de cubierta inclinada se permite incrementar por encima de la altura máxima de cornisa del ático una altura considerable y con el objeto de asegurar un correcto soleamiento, se limita la altura de cumbrera a un máximo de 3,5 m en el paramento interior de patio de manzana, ya que deberá cumplirse que la altura máxima del edificio en patio interior de manzana no podrá superar el ancho del patio interior. En el caso en el que la anchura del patio sea inferior a la altura máxima del edificio en patio interior de manzana medida hasta la altura de cornisa del ático, la altura máxima del edificio en patio interior de manzana no podrá incrementarse.

Aunque la casuística puede ser muy variada, a continuación y a modo de ejemplo se puede observar un esquema de una sección posible en zona de ordenación de ENS:



Del mismo modo, y aunque se pueden dar diversos tipos de sección según sea la configuración de la manzana y las alturas permitidas entre otros factores, a continuación y a modo de ejemplo se puede observar un esquema de una sección posible en zona de ordenación de NHT (parámetros de acuerdo a los artículos del 132 al 151 de la zona NHT):



En todo caso se deberá tener en consideración lo establecido en el último párrafo del artículo 80.

En caso de que la construcción prevista supere los 100 metros de altura sobre el terreno la concesión de la licencia requerirá informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 82. Edificaciones en patio de manzana.

La edificabilidad en los patios de manzana es la que se deriva de las ordenanzas pormenorizadas de cada zona de ordenación.

Excepto en los casos en que se establezcan condiciones diferentes en las normas particulares de la zona de ordenación los patios de manzana podrán ser edificado en planta baja.

La altura reguladora en el patio de manzana será de 5,35 metros, por encima de la cual solamente se permitirán:

- La cubierta terminal del local. En caso de ser inclinada la altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 2 metros sobre la altura reguladora. En los casos de cubierta plana los elementos de cobertura no podrán superar una altura de 90 centímetros sobre la altura reguladora. Esta altura máxima deberá alcanzarse en la zona central del patio y lo más alejado posible de las fachadas interiores al patio, con el objeto de asegurar una mejor ventilación y soleamiento.

- Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.

- 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 una franja de cuatro metros de anchura desde la profundidad edificable del edificio la altura reguladora y la altura máxima será la misma que la de la planta baja exterior del edificio, de modo que en esta franja puedan formarse terrazas al mismo nivel de las viviendas de la planta primera. En estos casos los elementos de separación entre terrados podrán tener una altura máxima de 2 metros, pudiendo ser ciegos siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad.

En el caso de manzanas cuyas fachadas recaen a viales con rasantes diferentes, en la edificabilidad que se desarrolle en el patio de manzana en cada una de las parcelas de la manzana, no se podrá incrementar la altura reguladora para materializar la cubierta terminal si se forman medianeras consecuencia de los desniveles de más de 3 metros, debiendo quedar la cubierta incluida en la altura reguladora.

La edificación en patio de manzana se adaptará lo máximo posible, y siempre que sea posible, a las cotas existentes en el terreno y cumplirá las condiciones de ventilación y soleamiento anteriormente expuestas.

En ningún caso la materialización de la edificabilidad permitida en patios podrá dar lugar a situaciones que no cumplan las normas de habitabilidad en patios.

Se podrán añadir plantas sótano, como consecuencia de desniveles existentes, no pudiendo ser creados a tal fin, pero nunca se obtendrá una edificabilidad residencial destinada a viviendas, ni edificabilidad en planta baja (terciaria - residencial), superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

Artículo 83. 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, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el punto anterior "Altura reguladora".

Se expresa en metros (m).

Artículo 84. Número de plantas.

El número máximo de plantas permitido es el que se indica en los Planos de Ordenación. En él se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos. Este número de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

Artículo 85. Medianeras.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otra causa, puedan surgir medianeras al

descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada de acuerdo con la regulación de zona.

Artículo 86. Planta baja.

Es aquella cuyo nivel de piso se halla situado entre 1 metro por encima o por debajo de la rasante de la calle. En las calles con pendiente esta condición se referirá al punto medio de cada uno de los tramos obtenidos por aplicación del apartado anterior "Altura reguladora", sin que se permita en ningún punto de la fachada que el nivel de piso supere una altura de 1,5 metros respecto a la rasante de la calle.

Se dispondrá un patinillo de comunicación de los locales situados en la planta baja del edificio con la cubierta, por cada 150 m² de superficie de local comercial, distribuidos uniformemente por esta planta (un patinillo en cada fracción de 150 m²), de manera que dicha conducción permita albergar las posibles necesidades futuras de instalaciones para las actividades a implantar en dicha planta baja: placas solares, chimeneas de extracción de humos, etc... La dimensión libre mínima de patinillo será de 35 x 35 cm en todo su trazado.

Artículo 87. Entreplanta o altillo.

Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

Solamente se permite en la edificación situada en patio de manzana residencial y en las zonas de uso global terciario.

Como máximo podrán ocupar el 75% de la superficie del local que cumpla las condiciones de altura.

Dispondrá exclusivamente de acceso desde el local en planta baja en el que se ubican, y su utilización no podrá ser independiente de dicho local.

La altura libre mínima será de 2,50 metros por debajo y por encima. En caso de espacios utilizados únicamente como almacenamiento y sin acceso al público la altura libre podrá reducirse hasta 2,20 metros. También se podrá reducir la altura libre a 2,20 metros en los casos que se destinen al uso de aparcamiento.

La entreplanta o altillo computa a efectos de edificabilidad.

No podrán quedar incluidas las instalaciones en la altura libre.

Artículo 88. Sótano

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 0'80 metros por encima de la rasante de la calle. En las calles con pendiente esta condición se referirá al punto medio de cada uno de los tramos obtenidos por aplicación del apartado anterior "Altura reguladora", sin que se permita en ningún punto de la fachada que el nivel de la cara inferior del forjado de techo supere una altura de 1,2 metros respecto a la rasante de la calle. Se considera incluido en esta definición el concepto de semisótano.

Se permiten plantas de sótano, salvo en las zonas expresamente prohibidas.

La altura libre de las plantas de sótano será al menos de 2'20 metros, aunque será exigible una altura mayor de acuerdo a la actividad a realizar en los mismos.

No podrán quedar incluidas las instalaciones en la altura libre.

No se permiten actividades de pública concurrencia ni usos residenciales en las plantas de sótano.

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y similares.

La red de saneamiento del edificio deberá de incorporar obligatoriamente las instalaciones de bombeo necesarias para la evacuación del agua de los locales cuya cota de suelo sea inferior a la rasante de la calle, solo se podrá eximir a la primera planta de sótano de bomba de achique solo si se justifica adecuadamente. Las acometidas a la red de saneamiento son de propiedad particular, debiendo su realización, conexión y mantenimiento correr a cargo de la propiedad.

Todas las plantas por debajo de la rasante deberán construirse y conservarse de manera que sean estancas.

Artículo 89. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones lindantes con suelos dotacionales públicos y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se consideran cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramiento en más de dos lados, como los miradores. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie.

Son cuerpos volados abiertos los cuerpos volados que solo tengan cerrados uno o dos de sus lados, como los balcones. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie. Los balcones, cuando su único cerramiento sea el plano de fachada del edificio, no son computables a efectos del cálculo de edificabilidad.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

Artículo 90. Elementos salientes.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la alineación lindante con suelos dotacionales públicos o de los planos que definen el volumen del edificio, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación que de frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 5 centímetros. Deberán quedar perfectamente perceptibles para personas con visibilidad disminuida y no producirán estrechamientos tales en la acera que se infrinjan las condiciones establecidas para la accesibilidad de personas con la capacidad de movilidad disminuida.

A partir de 2'50 metros por encima de la rasante de la acera se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no rebasa una distancia de 0'50 metros, medidos perpendicularmente desde la fachada.

En todo caso en los primeros 6 metros de altura se separarán un mínimo de 50 centímetros del bordillo de la acera. Esta limitación podrá ser obviada en aquellos casos de edificaciones catalogadas en entornos de urbanización de casco histórico de aceras estrechas.

Las cornisas, impostas, cornisas, recercados o demás elementos ornamentales situados por encima de 2,5 metros de altura no podrán tener un vuelo superior a 15 centímetros.

No se podrán instalar elementos salientes luminosos por encima de la altura máxima de planta baja del edificio, en zonas residenciales.

Artículo 91. Elementos de instalaciones.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV, y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán proveerse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos, son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Las placas solares que deban ser instaladas, deberán integrarse en la cubierta, no pudiendo ser visibles desde la vía pública colindante.

En edificios de nueva construcción, y respecto de los locales de planta baja, aun cuando no se especifique su uso en el momento de solicitud de licencia de edificación, se deberá realizar la reserva de un patinillo de comunicación de los locales situados en la planta baja del edificio con la cubierta, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo "Planta Baja", hasta la cubierta del edificio, que deberá resultar accesible mediante elemento común, atendiendo los usos compatibles en el Plan General, y las características del local en cuestión (superficie, etc.).

Artículo 92. Patios abiertos a fachada.

Se consideran tales los patios que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, recaigan sobre el plano de fachada coincidente con una alineación de suelo dotacional público.

En los casos permitidos cumplirán las condiciones de habitabilidad de los edificios definidas en estas Normas.

Los lados formarán ángulos de 90°.

Su profundidad no será mayor que la longitud del patio abierto a frente de fachada.

No se iniciaran a menos de tres metros de una medianera.

Podrán disponerse en todas o parte de las plantas edificables, pero necesariamente deberá diferenciarse el suelo con destino privado del espacio con destino público.

Se admitirán patios mancomunados que respondan a un único proyecto unitario, debiendo inscribirse dicha mancomunidad en el Registro de la Propiedad.

Artículo 93. Cerramientos y vallados.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios cuando la alineación no esté definida por los cuerpos edificados. Los cerramientos recayentes a vial deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

Las cercas con suelos dotacionales públicos se regularán en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones que se establezcan para cada zona.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 94. Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por la normativa vigente referida a la habitabilidad, calidad y diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana, en el Código Técnico de la Edificación o en cualquier normativa que las sustituya con las particularidades siguientes:

1. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias recayente directamente a vial o espacio libre público, excepto en los casos siguientes:

- En la zona de viviendas adosadas (ADO) deberá cumplirse esta condición respecto a un plano situado a menos de 5 metros de la alineación de vial o espacio público.
- En las zonas de edificación abierta (EDA) y viviendas aisladas (AIS) las viviendas podrán recaer directamente sobre los espacios libres privados de la misma parcela.

2. Todas las viviendas dispondrán de una zona de tendadero, de 2,50 m² de superficie útil mínima, independiente de la superficie de cocina, cubierta y abierta al exterior, destinada al tendido de ropa, no debiendo ser visible desde el espacio público. No será exigible esta zona de tendido individual en los siguientes casos:

- En viviendas de hasta dos dormitorios inclusive cuando exista en el edificio un lugar común para el tendido con una superficie superior a 2,5 m² por vivienda.
- En aquellas viviendas de hasta dos dormitorios inclusive cuando sea posible el tendido en el patio del edificio.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se regirán por su normativa específica.

3. El diseño de los espacios semiprivados como portales, escaleras, ascensores o espacios entre edificios, deberán tener en consideración la percepción de seguridad para conseguir espacios de transición entre la vivienda y el espacio público que se perciban seguros. Para ello, se establece como obligatorio que el paño de entrada al zaguán se realice con cerramiento diáfano o transparente, permitiendo que el zaguán sea visible desde la calle.

La posición de la puerta de acceso al ascensor, la de acceso a los elementos de evacuación y el arranque de la escalera, deberán ser también visibles desde la vía pública. En caso que por circunstancias técnicas justificadas no sea posible, en alguno o todos los casos, se deberá diseñar el acabado del zaguán de manera que se incorporen espejos que permitan visualizar dichos accesos.

Las condiciones de iluminación de estos espacios deberán ser las adecuadas, incorporando un sistema de encendido automático con detector de presencia, apertura de puertas o similar.

Artículo 95. Instalación de ascensores en edificaciones residenciales existentes.

En los edificios de viviendas existentes que no dispongan de ascensor, cuya instalación no pueda realizarse por el núcleo de escaleras o por las zonas comunes del edificio, se permitirá la instalación del ascensor por el patio de luces y el patio de manzana del edificio, siempre que se cumplan la normativa vigente referida a la habitabi-

lidad, calidad y diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana para viviendas existentes, ni se menoscaben las condiciones de seguridad y protección de incendios.

Artículo 96. Barreras Arquitectónicas.

Todas las construcciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones exigidas por la siguiente normativa específica en materia de accesibilidad o aquella que la sustituya:

a) Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la comunidad Valenciana o normativa que la sustituya.

b) Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueban las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas o normativa que la sustituya.

c) Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia o normativa que la sustituya.

d) Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el decreto 39/2004.

e) Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se desarrolla el decreto 39/2004.

f) Las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

f) Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 97. Condiciones de conexión al alcantarillado

En suelo urbano existe la obligación de conexión siempre a la red de saneamiento. Además, siempre que exista infraestructura específica para el desagüe de aguas pluviales, se deberán conectar obligatoriamente las bajantes de agua pluvial a dicha red.

En suelo no urbanizable, siempre que la red de saneamiento exista y discurra a menos de 500 metros del borde de la parcela se deberá conectar obligatoriamente a dicha red de residuales. En caso contrario, se deberá instalar un sistema homologado de tratamiento y depuración, ajustado a la legislación.

En todo el suelo urbano, será obligatorio el sellado de los pozos ciegos existentes y la conexión a la red de alcantarillado municipal.

Artículo 98. Condiciones evacuación de humos y gases de las actividades situadas en locales de edificios de uso residencial.

Para la eliminación de humos y gases procedentes de cocinas, planchas, asadores, etc., se dispondrá un sistema de captación localizada de estos gases compuesto al menos por: campana de captación, filtros de grasas, ventilador, conductos y chimenea.

En caso en los que no pueda instalarse la extracción mediante chimenea, por causas técnicas o legales, debidamente justificadas, podrá admitirse el vertido de humos directo a vía pública condicionada a:

a) La instalación un eficaz sistema de depuración, de forma que se vierta aire limpio. En estos supuestos deberá complementarse el filtro de grasas con filtros o sistemas de eliminación de olores (filtros de carbono activado, hidropurificadores, filtros electrónicos, generadores de ozono, o aquellos que se consideren tecnológicamente más eficientes).

b) Con el fin de garantizar la continuidad en el grado de eficacia del sistema de depuración de humos éste deberá limpiarse y renovarse periódicamente, suscribiendo a tal efecto el correspondiente contrato de mantenimiento con una empresa especializada.

c) Cuando el punto de vertido de humos y gases se realice por fachada, éste se situará a más de 3 m. del nivel de la acera.

d) El punto de vertido de humos y gases se situará en el punto más alejado de los huecos existentes en primera planta, y su salida se direccionará mediante rejilla que aleje el vertido de la fachada en sentido vertical.

La situación y dimensión de los puntos de vertido de humos y gases en fachada, será justificada expresamente de acuerdo a lo establecido en el DB-SI o normativa contraincendios vigente. En cuanto al sistema de captación de humos en cocinas cumplirá con las especificaciones indicadas en CTE-DB-SI 1.

Cuando los caudales de aire a evacuar sean importantes, es recomendable realizar el vertido mediante chimeneas o bien diversificar el vertido por dos o más salidas.

El vertido de aire viciado, se realizará a espacios libres y nunca a patios interiores y tampoco a patios manzana cuando puedan producirse molestias

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 99. Previsión de número de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos, en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

En suelo urbano consolidado con uso dominante Residencial se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, así como las establecidas para los usos terciarios que albergue el edificio en estas normas urbanísticas.

En aquellos solares con una edificabilidad proyectada superior a 5.000 m² de superficie construida, será obligatorio complementar la dotación establecida en el párrafo anterior con un 50% más del número de plazas.

Se podrá eximir de dicha obligación en los casos en que la ejecución del aparcamiento entre en colisión con la protección arquitectónica de la edificación, en los casos de rehabilitación de edificaciones existentes.

2. En caso de no poder cumplir con la reserva establecida en el apartado anterior en el interior de la propia parcela, y previa justificación técnica, toda o parte de la reserva de plazas de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe inscrito en una circunferencia de radio menor de 250 metros desde el acceso peatonal a la parcela que se pretende edificar y se garantice la afección efectiva de las plazas al edificio a construir.

3. Cuando las ordenanzas de zona no determinen otras condiciones, las plazas mínimas de aparcamiento que deberán verse son las siguientes:

a) Edificios íntegramente destinados a vivienda.

- Edificios con menos de 5.000 m² de superficie construida residencial: 1 plaza por vivienda.

- Edificios con más de 5.000 m² de superficie construida residencial: 1,50 plazas de aparcamiento por vivienda.

b) Edificios de viviendas con bajos comerciales sin uso específico:

- Edificios con menos de 5.000 m² de superficie construida residencial: 1 plaza por vivienda más 1 plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de la superficie total construida de local comercial sin uso específico.

- Edificios con más de 5.000 m² de superficie construida residencial: 1,50 plazas por vivienda más 1 plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de la superficie total construida de local comercial sin uso específico.

c) Edificios de uso exclusivo para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares:

Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m²) de superficie construida.

d) Edificios de uso exclusivo comercial:

Una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50m²) de superficie construida de sala de venta para las siguientes clases de usos comerciales:

Tco-2a Gran Comercio: Local independiente cuya superficie de venta sea igual o superior a 1.200 m², destinado a la venta de productos de consumo ocasional, especializado o no.

Tco-2d Centro Comercial de 1ª categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios.

Para el resto de tipos de edificios de uso exclusivo comercial se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos de sala de venta.

e) Comercios de alimentación, minoristas o mayoristas y grandes superficies, situados en edificios con otros usos:

Además de la reserva obtenida por aplicación del apartado b) anterior en relación al uso residencial del edificio, la reserva de aparcamiento total del edificio deberá contemplar además la reserva de usos comerciales por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida:

Tco-1a Local independiente de superficie de uso al público hasta 150,00 m².

Tco-1b Local independiente de superficie de uso al público entre 151,00 - 400,00 m².

Tco-1c Local independiente de superficie de uso al público entre 401,00 - 1.200m².

Para el resto de tipos se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Se exceptúan de la reserva obligatoria de aparcamientos la apertura de negocios de tipo Tco-1a en edificios existentes, y la apertura de negocios de menos de 50 m en nuevos edificios.

f) Hoteles, Residencias y similares:

- Hoteles de cinco estrellas, no inferior al 50 % del número total de habitaciones.

- Hoteles de cuatro estrellas, no inferior al 25 % del número total de habitaciones

- Hoteles de tres estrellas, no inferior al 20 % del número total de habitaciones

- Los restantes, no inferior al 15 % del número total de habitaciones.

g) Clínicas, Sanatorios, Hospitales:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida.

h) Edificios docentes:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida, con excepción de aquellos edificios de uso docente, cuya superficie construida sea menor de 500 m².

i) Edificios de uso recreativo, hostelería y de espectáculos:

Una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida, con excepción de aquellos edificios, cuya superficie construida sea menor de 500 m².

i) Edificios de uso exclusivo para Industrias y almacenes:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida.

3. De manera excepcional se podrá minorar hasta un 25% la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecidas en los apartados anteriores cuando concurren alguna de estas circunstancias:

• Cuando la parcela donde se pretenda edificar tenga una profundidad menor de 10 metros respecto a la vía pública.

• Cuando la parcela donde se pretenda edificar tenga una superficie menor de 200 m² o no sea posible inscribir un rectángulo de 12 por 20 metros.

• Cuando sea necesario destinar tres plantas del edificio (incluido la de planta baja) para poder albergar la dotación mínima establecida.

4. Todas las superficies de referencia del presente artículo se refieren a superficies construidas.

5. La reserva de aparcamiento de los usos y actividades en edificaciones existentes se regulará por su normativa específica. Del mismo modo no será de aplicación en los equipamientos escolares, cuya regulación específica se desarrolla en el artículo "Ámbito PED-SED" del apartado "CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DE RESERVA PARA USO EDUCATIVO PED-SED".

6. En aquellos garajes no mecanizados, no vinculados a uso residencial alguno, con superficie construida menor de 100 m² será necesario para su apertura la correspondiente declaración responsable, acompañada por certificado de cumplimiento de la normativa vigente realizado por técnico competente.

Artículo 100. Condiciones de los aparcamientos

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones de Diseño y Calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, salvo en las siguientes condiciones:

1. Los aparcamientos pueden situarse en las plantas de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana, siempre que cumplan la normativa propia del uso y no se menoscaben las condiciones estéticas de los edificios y su entorno.

2. En las zonas de Núcleo Histórico Tradicional o Casco Antiguo o para edificios de menos de 4 viviendas la pendiente de las rampas podrá superar en un 25 % a las establecidas con carácter general.
3. En las zonas de Núcleo Histórico Tradicional o Casco Antiguo la meseta de acceso podrá reducirse a 3.50 metros.
4. Las puertas de acceso al garaje, en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.
5. Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y la legislación sectorial vigente.
6. Iluminación: Estarán dotados de alumbrado artificial de intensidad suficiente para realizarlas maniobras en las exigibles condiciones de visibilidad y seguridad. Las instalaciones de iluminación energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial vigente.
7. En lo referente a la protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial vigente.
8. Aparatos elevadores tipo “montacoches”: Cuando el acceso se realice por este sistema se instalará un aparato por cada 25 plazas o fracción. En edificios que deban albergar más de tres vehículos deberá permitir la entrada y salida frontal de los vehículos, sin necesidad de realizar maniobra marcha atrás de incorporación a la vía o de acceso al edificio.
9. Cuando el aparcamiento tenga una superficie construida menor o igual a 1.000 m², podrá disponer de un solo acceso. Cuando tenga una superficie construida mayor de 1.000 m² pero menor o igual a 5.000 m² este único acceso será bidireccional y tendrá un ancho mínimo de 6 m. Cuando el aparcamiento tenga una superficie construida mayor de 5.000 m², dispondrá de dos accesos bidireccionales independientes con un ancho mínimo de 6 m².

Artículo 101. Previsión de reserva de espacio para vehículos no motorizados.

1. Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos, en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de un espacio específico para el aparcamiento de vehículos no motorizados (bicicletas), en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

En suelo urbano consolidado con uso dominante residencial se dispondrán al menos dos plazas de aparcamiento para bicicleta por cada vivienda.

El lugar elegido dentro del edificio de uso residencial de nueva construcción deberá ser específico para este tipo de vehículos, seguro y resguardado, en una ubicación que permita el acceso cómodo y fácil desde la red viaria.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, toda o parte de la reserva de plazas de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe inscrito en una circunferencia de radio menor de 250 metros, contados desde el acceso peatonal a la referida parcela, y se garantice la afección efectiva de las plazas al edificio a construir.

3. En el resto de usos, se dispondrá al menos de un 50% de plazas para bicicletas de la reserva establecida para aparcamientos de vehículos a motor.

4. Las condiciones de estos aparcamientos para vehículos no motorizados serán las siguientes:

- Los aparcamientos deben situarse en las plantas bajas o sótano de los edificios, en parcelas interiores y patios de manzana, siempre que cumplan la normativa propia del uso y no se menoscaben las condiciones estéticas de los edificios y su entorno.
- El acceso debe realizarse desde la vía pública o desde las zonas comunes del edificio. Las puertas de acceso al aparcamiento de bicicletas no podrán invadir en ningún caso la vía pública.
- Las dimensiones mínimas del espacio reservado para bicicletas debe tener, como mínimo, las siguientes dimensiones: 2,10 m de profundidad por 1,85 m de anchura, es decir 3,90 m² de superficie, y 2 m de altura para el aparcamiento de 2 bicicletas. La puerta de acceso debe tener una anchura mínima de 90 cm y una altura mínima de 1,90 m. Dicho espacio debe situarse de manera que se garantice una correcta accesibilidad desde el exterior.

• Toda rehabilitación o reforma en profundidad de un edificio residencial existente debe tener en cuenta el criterio anterior y, en su caso, exponer razonadamente los motivos por los que no es posible atender dichos requerimientos, proponiendo alternativas para el acceso de las bicicletas a las viviendas.

• La anchura libre de paso en cualquiera de los espacios por los que circule la bicicleta, bien hasta la zona de estacionamiento o bien hasta la vía pública, un ancho mínimo de 90 cm.

• En el caso de equipamientos educativos, culturales y deportivos, así como centros públicos sanitarios o administrativos, la reserva de plazas se establecerá en función de la demanda efectiva, reservándose un 10% del aforo. Preferentemente estas plazas de aparcamiento deben disponer de techado simple para la protección en caso de lluvia y deberán contar con soportes para el anclaje efectivo y seguro de las bicicletas.

• Se recomienda que en las edificaciones de nueva construcción destinadas a aparcamiento se reserve para estacionamiento de bicicletas un 20% del total de las plazas de aparcamiento previstas para vehículos motorizados, con independencia de la titularidad y gestión del referido edificio.

• Podrán minorarse justificadamente las anteriores reservas y condiciones siempre que se cumpla la legislación en materia de movilidad.

5. Esta previsión no será de aplicación en los equipamientos escolares, cuya regulación específica se desarrolla en el artículo 306.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 102. Condiciones estéticas

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo previsto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad.

La fachada de los edificios de nueva planta, que tengan que construirse en los Sectores definidos como Núcleos Históricos y en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuará a las de los edificios preexistentes. Las soluciones de proporciones de huecos y macizos tendrán que ser justificadas en función de las tipologías de las edificaciones del barrio donde se sitúen. Estas condiciones de proporción de huecos afectarán también a la planta baja. Los materiales que se proyectan para la fachada se justificarán en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, según los criterios de composición de la zona.

Con el fin de ordenar los espacios superiores de la edificación donde existen instalaciones, (depósitos, instalaciones de refrigeración, fotovoltaicas, placas solares, tenderos, etc.) se realizarán las soluciones necesarias para su ocultación desde el exterior.

Artículo 103. Condiciones de instalación de máquinas de climatización

1. En edificios existentes se ordenará la instalación según los parámetros siguientes:

Los aparatos de ventilación y refrigeración de viviendas deberán estar ubicados en la terraza superior del edificio debidamente aislados para evitar molestias a los vecinos.

En edificios que no dispongan de terrazas comunes se podrán instalar en la fachada exclusivamente sobre balcones en altura inferior a la barandilla y siempre que su funcionamiento no cause molestias a los vecinos.

En edificios que no dispongan de balcones ni terrazas, su instalación se podrá realizar excepcionalmente sobre la fachada siempre que mantenga una composición uniforme sobre la fachada existente.

Los locales ubicados en planta baja deberán disponer de los aparatos de acondicionamiento o extracción de aire a partir de 3,00 m. sobre el nivel de la acera sin invadir la alineación de fachada y siempre que no cause molestias para los vecinos inmediatos.

2. Sobre edificios de nueva ejecución se ordenará la instalación según los parámetros siguientes:

Sólo se permitirá la existencia de estos elementos sobre las terrazas del edificio, debiéndose prever su ubicación, para todos los locales y viviendas que se proyecten en ese edificio. Deberán reservarse en el diseño los espacios y conductos verticales u horizontales para tal efecto.

En los casos que no sea posible técnicamente esta distribución se deberá integrar la instalación de los aparatos de refrigeración en la fachada del edificio, ya sea de forma individual o mediante plantas o zonas técnicas, de manera que no sean reconocibles las unidades exteriores de refrigeración desde el espacio público.

No se admitirán tendidos vistos ni grapados en fachada, ni tendidos aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. La solución adoptada deberá estar recogida en el proyecto de ejecución o en el correspondiente proyecto específico.

Artículo 104. Acabado de las edificaciones

Se entenderá estéticamente acabado el edificio, cuando sus fachadas dispongan de todos sus elementos, (huecos, paños ciegos y remates según composición prevista en el proyecto de la licencia), acabados.

Artículo 105. Aplicación de elementos públicos sobre las fachadas.

El Ayuntamiento podrá ocupar los paramentos de la fachada de los inmuebles públicos o privados para la instalación de alumbrado, sujeción de señales u otras instalaciones que considere necesarias. No podrán oponerse a su instalación, sin derecho a compensación o indemnización por ello. No obstante, los propietarios tendrán derecho a exigir la situación de dicha instalación en el punto de menor incidencia para la propiedad y la estética del edificio.

CAPÍTULO X. CONDICIONES DE INSTALACIÓN DE LAS ANTENAS DE TELEFONÍA, RADIO Y TELEVISIÓN.

Artículo 106. Ámbito de aplicación.

El capítulo X será de aplicación a la instalación de:

- Antenas de telefonía móvil.
- Antenas de telefonía fija vía radio.
- Antenas de estaciones emisoras, repetidoras y remisoras de los servicios públicos de radiodifusión sonora y televisión.

Quedando al margen de esta regulación las Antenas receptores de radio y televisión individuales y colectivas, así como las Antenas de telecomunicaciones de servicios gestionados por las administraciones públicas y organismos dependientes de estas, en todo aquello que se refiera a límites de exposición electromagnética de las personas.

Toda la regulación que se desarrollan a continuación, se establecen sin detrimento de las prescripciones exigibles en aplicación de la normativa sectorial aplicable y de la ordenanza municipal.

Artículo 107. Disposiciones comunes a todas las antenas y sus elementos auxiliares, con independencia de la clasificación de su emplazamiento.

Se deberá utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que menor impacto ambiental y visual suponga. Deberá de justificarse expresamente, que se utiliza este criterio y que se adoptan las medidas de mimetización e integración en el entorno que tengan por objeto el menor impacto visual posible, siempre que sea técnica y económicamente viable.

Deberán colocarse en la cubierta del edificio. Las instalaciones interiores no serán accesibles al público general.

Todas las instalaciones deben estar dotadas de elementos de protección contra descargas eléctricas de origen atmosférico, con su correspondiente conexión a puesta a tierra correspondiente.

La parte inferior de las antenas estará a una altura mínima de 2,50 m de cualquier superficie transitable por personal ajeno a su servicio técnico.

En toda instalación se deberá tener en cuenta lo establecido en el último párrafo del artículo 80.

Artículo 108. Antenas situadas en suelo no urbanizable.

La altura máxima sobre el nivel del terreno del conjunto soporte más las antenas no superará los 35 m.

No se dispondrán antenas a una distancia inferior a 50 m de los recursos paisajísticos identificados en el Estudio de Paisaje del Plan General y cualquier elemento incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Se deberá redactar un Estudio de Integración Paisajística (o documento análogo) que garantice la adecuada inserción de estos elementos en el paisaje, preservando la calidad visual y paisajística de los referidos elementos. Se minimizará el impacto visual del conjunto en el entorno.

Artículo 109. Antenas situadas en suelos donde se desarrollen edificaciones industriales o análogas

La altura máxima sobre el nivel del terreno del conjunto soporte más las antenas no superará los 30 m.

El diseño del conjunto deberá estar integrado en la composición arquitectónica del edificio en que se sitúe.

No se dispondrán antenas a una distancia inferior a 20 m de los recursos paisajísticos identificados en el Estudio de Paisaje del Plan General y cualquier elemento incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Se deberá redactar un Estudio de Integración Paisajística (o documento análogo) que garantice la adecuada inserción de estos elementos en el paisaje, preservando la calidad visual y paisajística de los referidos elementos. Se minimizará el impacto visual del conjunto en el entorno.

Artículo 110. Antenas situadas en suelo urbano residencial o terciario

Condiciones de instalación de las antenas y sus elementos complementarios:

1. Se procurará que se instalen en la parte superior de las edificaciones existentes o proyectadas
2. Se fijarán a elementos estructurales que permitan transmitir de manera adecuada su peso y esfuerzos, garantizando en todo caso la seguridad del conjunto edificado. Cuando las fijaciones se realicen sobre las cubiertas de los edificios, se deberá resolver el anclaje sobre la impermeabilización, de manera que se eviten goteras o filtraciones.

Condiciones de instalación de los recintos contenedores de equipos auxiliares de las antenas:

1. Se instalarán en la cubierta del edificio, no siendo accesibles al público general.
2. Se deberá comprobar que la estructura de la cubierta y el resto del edificio soportan el peso de las nuevas instalaciones.
3. Se deberá resolver el anclaje sobre la impermeabilización, de manera que se eviten goteras o filtraciones en la cubierta y los paramentos de edificio.
4. El aparataje así como los sistemas de climatización auxiliares no transmitirán vibraciones al edificio existente, evitando que se produzca una fuente de ruido que transmita un nivel sonoro superior a los límites establecidos en el cualquiera de los horarios diurno y nocturno, tanto en el ambiente exterior como en el interior de las viviendas.
5. Dispondrán sistemas de detección y activación automática en caso de incendio. Si el sistema fuese de atmosfera inerte, el recinto dispondrá en el exterior de una señal que indique su activación alertando sobre la necesidad de tomar medidas adecuadas para entrar en él.
6. Su ubicación no dificultará el paso en la zona de cubierta, ni la evacuación de las aguas pluviales.
7. Sus colores y acabados estarán en consonancia con el resto del edificio.
8. Las instalaciones estarán contenidas en la envolvente formada por una pirámide cuya base sea el plano horizontal de cornisa del edificio y sus lados los planos formados por los linderos y fachadas con un ángulo de 45° con su base.
9. Su ubicación y dimensiones estarán limitados por los siguientes parámetros:
 - a) Los casetones se retranquearán un mínimo de 4 m respecto a las líneas de fachada y medianería del edificio.
 - b) El conjunto casetón-bancada tendrá una altura máxima de 3,50 m, y una superficie máxima de 25 m².
10. Se garantizará la no afección a las servidumbres de aeródromo, radioeléctricas y operación de aeronaves asociadas al aeropuerto de Manises.

Artículo 111. Condiciones restrictivas de instalación.

Tanto en suelo urbano residencial y terciario como en suelo urbanizables de usos terciarios, se prohíbe su instalación en edificios protegidos y en edificios fuera de ordenación sustantiva.

Igualmente deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y en las normas reglamenta-

rias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el real decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, o en su defecto normativa sectorial vigente.

Artículo 112. Contenido de los proyectos

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial, los proyectos de obras e instalaciones justificarán el cumplimiento de las prescripciones expuestas en los apartados anteriores que les resulten de aplicación. De forma detallada se desarrollarán:

1. Emplazamiento detallado de la instalación.
2. Justificación de la estabilidad y resistencia de las estructuras.
3. Condiciones de separación, retranqueo y alturas.
4. Soluciones de anclaje e impermeabilización.
5. Protección contra descargas eléctricas de origen atmosférico y conexión a tierra independiente.
6. Justificación de que se emplean las soluciones tipológicas y de diseño de antenas de mayor integración en el entorno, y menor impacto visual.
7. Simulación gráfica desde distintos puntos de vista, del resultado final de la instalación que se pretende ejecutar, de manera que se permita evaluar el impacto visual que producirá.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES DE VERTIDO A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO.

Artículo 113. Objetivos de las condiciones de vertido.

Sin perjuicio de que con posterioridad se apruebe una ordenanza municipal específica, el objeto de las siguientes determinaciones es regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales a las redes de alcantarillado y colectores municipales con los siguientes fines:

- 1.- Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.
- 2.- Preservar la Integridad y seguridad de las personas e Instalaciones de alcantarillado.
- 3.- Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento, que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.
- 4.- Favorecer la reutilización, de los fangos obtenidos en las Instalaciones de depuración de aguas residuales.

Artículo 114. Ámbito de aplicación.

Deberán de cumplir estas condiciones todos los vertidos de aguas pluviales y residuales tanto de naturaleza doméstica como industrial que se efectúen a la red municipal de alcantarillado y colectores, desde edificios, industrias, explotaciones y usos regulados en estas normas, sea cual sea la clasificación del suelo en que se establezcan.

Artículo 115. Condiciones medioambientales de los usos industriales y productivos.

Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por fluidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993). Divisiones A, B, C, D, E.0.90.00 y 0.93.01.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el correspondiente Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento.

Los vertidos a la Red de Saneamiento deberán cumplir las siguientes especificaciones:

1. Todo vertido industrial deberá cumplir con lo establecido en el art.8 del real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el Real Decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad impuestas por la normativa que esté vigente en esta materia.

2. El Ayuntamiento 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 a la preceptiva autorización para el vertido de aguas residuales y pluviales que, en su caso, otorga la CHJ.

3. La red de alcantarillado se diseñará para poder registrar e identificar la procedencia de eventuales vertidos de efluentes que no cumplan los parámetros establecidos, así como la facilidad para detener estos vertidos.

4. Los parámetros límite de los efluentes que pueden verter a la red de alcantarillado son los siguientes:

	CONCENTRACIÓN MEDIA DIARIA MÁXIMA	CONCENTRACIÓN INSTANTÁNEA MÁXIMA p
pH (U. de pH)	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables(ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO(mg/l)	500,00	1.000,00
DQO(mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura (°C)	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C(µS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	inapreciable a dilución 1/40	inapreciable a dilución
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,0	1,0
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	0,50
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estañio (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	0,50
Cloruros (mg/l)	800,00	800,00
Sulfuros(mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos(mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
NKT (mg/l)	50,00	100,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	20,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

5. Queda expresamente prohibida la dilución de las aguas residuales con la finalidad de cumplir con los límites de concentración establecidos.

Artículo 116. Condicionantes generales de toda clase de vertidos.

Queda prohibido verter directamente o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por si solos o por interacción con otros residuos, algún tipo de daño, peligro o inconveniente en las Instalaciones de saneamiento:

1. Formación de mezclas Inflamables o explosivas.
2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.

3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la Inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

4. Producción de sedimentos incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la realización del personal de mantenimiento y control y el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impida alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Artículo 117. Productos no permitidos.

Queda totalmente prohibido verter directa o Indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

1. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

2. Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

3. Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.

4. Materias colorantes o residuos con coloraciones Indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

5. Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la de la red de alcantarillado o colectores municipal o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

6. Gases o vapores combustibles, Inflamables. explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión,

7. Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

8. Residuos Industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.

9. Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmosfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

- Amoníaco 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.
- Aoldo sulfhídrico 20 p.p.m.
- Dióxido de azufre 10 p.p.m.
- Dióxido de carbono 5.000 p.p.m.

En el caso de actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas que se pretendan implantar en suelo urbano residencial y/o terciario, deberán cumplir al menos los mismos parámetros límite de los efluentes que pueden verter a la red de alcantarillado que los establecidos en el artículo "Condiciones medioambientales de los usos industriales y productivos", para actividades productivas.

Artículo 118. Limitación de caudales de vertido.

Los caudales punta vertidos a la red municipal de alcantarillado no podrán exceder del valor medio diario en más de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de 4 veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario.

Artículo 119. Arquetas de control.

Las industrias, actividades de explotación y actividades calificadas deberán disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para aforar los caudales que transporte, así como para la extracción de muestras.

CAPÍTULO XII. CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Artículo 120. Ámbito

El presente capítulo se refiere a las condiciones que deberán cumplir las instalaciones de energía eléctrica en los nuevos sectores terciarios a desarrollar en suelo urbanizable.

Artículo 121. Obras de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá prever, según el artículo 45.3 del R.D. 1955/2000, las líneas de media tensión de interconexión con los sistemas externos (subestaciones transformadoras) y las correspondientes zonas de afección por las que discurran los tramos aéreos de las mismas, la ubicación de los centros de transformación necesarios, con sus correspondientes anillamientos de líneas subterráneas de media tensión y red subterránea de baja tensión hasta cada parcela resultante.

Esta infraestructura eléctrica se deberá dimensionar atendiendo a una previsión de máxima edificabilidad, aplicando un grado de electrificación elevado (9'2 kW) para las viviendas salvo justificación en contra, previsión de servicios comunes de las mismas, así como alumbrado público y potencias de locales comerciales y de parcelas destinadas a uso terciario y/o dotacional y en su caso industrial, todo ello de acuerdo con el R.D. 842/02, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa aplicable para cada momento en particular.

Asimismo, se deberá prever, en base al Art. 154 del R.D. 1955/2000, el soterramiento de líneas aéreas, si las hubiera, en el ámbito a urbanizar, integrándolas con el propio desarrollo eléctrico de la actuación, siempre que sea técnicamente viable.

En la interconexión con las redes generales existentes de las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, y como acreditación de que tienen capacidad suficiente para atenderlos, con arreglo a lo descrito en el art.157 de la L.U.V., se deberá exigir de los urbanizadores, en materia de suministro eléctrico, un informe de la compañía distribuidora de energía eléctrica de la zona, que incluya punto de entronque para la potencia necesaria, calculada en base a lo expuesto en los párrafos anteriores.

Estas necesidades eléctricas obligan a dotar de suelo necesario para la ubicación de centros de transformación en número suficiente y efectuar dichas reservas de suelo.

La circunstancia de disponer de suelo para ubicar los transformadores, exige atender lo que sobre esta materia dispone el artículo 4 párrafo último, del R.D.1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica que dice "En los supuestos de actuaciones urbanísticas, el suelo necesario para subestaciones y el suelo o locales destinados a centros de transformación, no computando a efectos de volumetría, se definirán como servicios dotacionales, en su caso infraestructuras básicas de suministro, y serán costeadas por el promotor o urbanizador", debiendo ser preferentemente dicho dotacional, privado sin aprovechamiento urbanístico.

La incorporación de estas infraestructuras garantizará el suministro de energía eléctrica con potencia y distribución suficientes para abastecer el desarrollo urbanístico, desde el punto de vista eléctrico dentro de los parámetros de calidad de suministro establecidos en la legislación eléctrica.

CAPÍTULO XIII. CONDICIONES GENERALES REFERIDAS A AFECCIONES AERONÁUTICAS

Artículo 122. a Condiciones de altura de las construcciones e instalaciones

Las construcciones o instalaciones previstas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no superarán los 100 metros de altura sobre el terreno.

En caso de que las construcciones o instalaciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, superasen los 100 metros de altura sobre el terreno, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 122.b Condiciones a la ejecución de construcciones e instalaciones

a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores carteles, remates decorativos), así como cualquier otro

añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no puede vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del Plan General, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

b) Al encontrarse la totalidad del término municipal de Burjassot incluida en las zonas y espaciales afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013

Artículo 122c. Condiciones al planeamiento

a) Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en los ámbitos del término municipal de Burjassot que se encuentran afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

b) Limitaciones a las actividades

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

TÍTULO IV. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 123. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela, para su regulación en las presentes normas se adoptan las definiciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUCV).

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

TÍTULO V. USOS PORMENORIZADOS

CAPÍTULO I. CONCEPTO.

Artículo 124. De la clasificación de los usos.

1.- A efectos de lo establecido en las presentes Normas y de las que se dicten en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las distintas clases de usos. Esta clasificación se hace al objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenación urbanística que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas de Usos y Actividades.

2.- Dependiendo de su adecuación a una zona de ordenación urbanística y de acuerdo con la terminología del RZOUCV, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) 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.
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las de las propias Normas Urbanísticas 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 en relación a ellos.
- d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

3.- Dependiendo de su naturaleza los usos pueden clasificarse en:

- a) Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.
- b) Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.
- c) Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

La utilización de cada local para el uso establecido requerirá en todos los casos la obtención de la correspondiente licencia de apertura de actividad, o en el caso de residencial de la cédula de primera ocupación.

4. Todas las superficies de referencia del presente título se refieren a superficies construidas.

5. En casos excepcionales, y previa justificación, se podrá eximir del cumplimiento de las alturas mínimas previstas fijadas en el presente título en el caso de implantación de actividades en edificios existentes.

6. De forma general queda prohibido la implantación de cualquier uso que pueda emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que puedan constituir riesgo para las aeronaves que operan el Aeropuerto de Valencia, así como puedan servir de refugio de colonias de aves en libertad, o tengan elementos que produzcan reflexiones de luz solar o emisiones de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Artículo 125. Clasificación funcional de los usos.

Atendiendo a su función específica los usos globales se clasifican en: Residencial (R), Terciario (T), Industrial (Ind), Aparcamiento (Par) y Dotacional (D)

Artículo 126. Uso residencial (R)

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

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

- a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
- b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Uso residencial Comunitario (Rcm): Edificación para comunidades en todas sus formas residenciales, residencias de estudiantes, ancianos, conventos, etc.

d) Uso vivienda turística (Rvt): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas turísticas, objeto del decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana. Así como aquellas unidades independientes, objeto del decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

3. Las condiciones generales de este uso son las recogidas en los capítulos referentes a las zonas de ordenación urbanística de estas normas urbanísticas.

4. El uso residencial no se permite en plantas bajas, a excepción de las zonas de ordenación de núcleo histórico tradicional, NHT-BRL y de ADO, y solo se permitirá el uso residencial en planta baja en otras zonas de uso global o compatible residencial cuando su destino sea el de viviendas adaptadas para personas mayores y personas con movilidad reducida.

Artículo 127. Uso terciario (T)

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas, y Recreativo.

1. 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 las actividades destinadas al suministro de mercancías al público por medio de venta al detalle, venta de comida y bebidas para el consumo en el local, y prestación de servicios particulares que tengan una superficie de venta inferior a:

Tco-1a Local independiente de superficie de uso al público hasta 150,00 m².

Tco-1b Local independiente de superficie de uso al público entre 151,00 - 400,00 m².

Tco-1c Local independiente de superficie de uso al público entre 401,00 - 1.200m².

Tco-1d Supermercado: Establecimiento polivalente, que ofrece en régimen de libre servicio productos de alimentación y consumo cotidiano y la superficie destinada a la venta sea inferior a 1.200 m².

Se considera actividad comercial compatible con vivienda toda actividad inocua y aquella calificada por el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que aplicando las medidas correctoras necesarias, evite las molestias causadas por el ejercicio de la actividad.

Solo podrán ubicarse en planta primera e inferiores, siempre que en la planta donde se instale la actividad no se ubiquen piezas habitables residenciales, a excepción de despachos profesionales, consultas de medicina humana sin quirófanos y medicina estética, que podrán instalarse en cualquier planta del edificio. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.

En locales a partir de 400 m² recayentes a calles de ancho superior a 12 m. podrá solicitarse zona de ocupación pública para carga y descarga con el horario que se estime por los servicios técnicos de acuerdo a las condiciones del tráfico y residenciales del entorno.

b. Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Los Tco.2 de

nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

Tco-2a Gran Comercio: Local independiente cuya superficie de venta sea igual o superior a 1.200 m², destinado a la venta de productos de consumo ocasional, especializado o no.

Tco-2b Gran Supermercado: Establecimiento polivalente que ofrece en régimen de libre servicio productos de alimentación y consumo cotidiano, y la superficie destinada a la venta sea inferior a 2.500 m², incluyéndose en el cómputo los almacenes y aseos y sin incluir aparcamiento de clientes ni dársenas de carga y descarga.

Tco-2c Hipermercado: Establecimiento polivalente de venta detallista que ofrece en régimen de libre servicio, con una superficie de venta igual o superior a 2.500 m², un amplio conjunto de productos de alimentación y no alimentarios y que dispone de una amplia área de estacionamiento de vehículos.

Tco-2d Centro Comercial de 1ª categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios.

Tco-2e Centro Comercial de 2ª categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos gran supermercado o un gran comercio, o un hipermercado.

En función de su superficie, los establecimientos comerciales individuales o centros comerciales deberán obtener los permisos o autorizaciones que les sean exigibles conforme a la legislación vigente. Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en los grandes comercios e hipermercados, además los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipos de las instalaciones. La superficie construida de estos usos complementarios, excepto el almacenaje, no superará la quinta parte de la superficie de venta del establecimiento.

En locales en que se implanten usos comerciales de Gran Comercio Tco-2a y Supermercado Tco-2b podrá solicitarse zona de ocupación pública para carga y descarga con el horario que se estime por los servicios técnicos de acuerdo a las condiciones del tráfico y residenciales del entorno.

En el resto de los usos de este apartado se deberá solucionar la carga y descarga en la propia parcela o inmueble privado.

A los efectos de cuantificación de la superficie de venta a que se refieren los apartados anteriores, se entiende como tal la superficie construida destinada a la venta de los locales comerciales, independientes o agrupados, de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente o eventual, a los cuales tenga libre acceso el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos, mostradores o tras mostradores y líneas de caja; por tanto, quedan excluidas de este cómputo las superficies destinadas a instalaciones, almacenaje, zonas de carga y descarga, aseos, aparcamientos de vehículos, oficinas y, en general, las dependencias cuyo acceso está restringido al público.

c. Condiciones generales del uso comercial.

- Las condiciones de accesibilidad, circulación e incendios estarán reguladas por la normativa de aplicación vigente.

- La altura mínima será de 3,00 m., admitiéndose un mínimo de 2,50 m., que no podrá suponer más del 30 % de la superficie accesible por el público. De manera excepcional, se podrá reducir la altura libre mínima general hasta los 2,50 m, en la implantación del local comercial independiente de superficie de uso al público hasta 150,00 m²t (Tco-1a), en edificios existentes, previa acreditación de las condiciones del estado actual del local.

- La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de lavabo y un WC por cada 400 m² de superficie de venta o fracción (adaptados a la normativa vigente en materia de accesibilidad). Esta exigencia no exime de los que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos, incluyendo urinarios, con una dotación mínima de 1 urinario cada 2 inodoros o fracción, en el servicio sanitario de hombres, pudiendo uno de los dos utilizarse para uso de personas con movilidad reducida. El acceso a los servicios sanitarios

no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

- Se limita el almacenaje de material pirotécnico a 10 Kg netos de productos inflamables.

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

a. Tho-1: Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera, hasta 20 habitaciones.

b. Tho-2: Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera, hasta 50 habitaciones.

c. Tho-3: Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera, más de 50 habitaciones

3. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, academias de enseñanza de superficie máxima 100 m², despachos profesionales, consultas médicas sin quirófanos 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.

A los efectos de cuantificación de la superficie del local a que se refieren los apartados siguientes, se entiende como tal la superficie construida.

a. Tof-1. Cuando se trate de oficinas con una superficie total hasta 200 m².

b. Tof-2. Para infraestructuras de oficinas con una superficie entre 200 m² y 400 m².

c. Tof-3. Espacios de oficinas con una superficie mayor de 400 m².
Condiciones generales del Uso Oficinas (Tof)

- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse totalmente a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.

- Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 12,00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

- Los locales destinados a oficinas observarán las siguientes características:

a) La altura libre de planta mínima será de 2,50 m.

b) Dotación mínima de servicios sanitarios:

b.1) Para uso del público. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m² de superficie útil, por cada 500 m² o fracción.

- Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos, incluyendo urinarios, con una dotación mínima de 1 urinario cada 2 inodoros o fracción, en el servicio sanitario de hombres, pudiendo uno de los dos utilizarse para minusválidos.

- El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

b.2) Para uso del personal. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más un WC por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir de 20 puestos de trabajo, incluyendo urinarios, con una dotación mínima de 1 urinario cada 2 inodoros o fracción, en el servicio sanitario de hombres, pudiendo uno de los dos utilizarse para minusválidos.

- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales y consultas médicas individualizadas de superficie no superior a 100 m², para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para la vivienda.

- Se prohíbe expresamente en los edificios cuyo uso sea el Uso Oficinas (Tof), o en los locales de edificios de uso mixto, la instalación en dichos locales de uso oficina, de elementos propios del uso residencial: bañera, encimera, horno, lavadora, secadora, pila, así como compartimentaciones o locales específicos que componen la definición de vivienda de acuerdo con la normativa vigente referida a la

habitabilidad, calidad y diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana: lavadero, salón, cocina, baño.

5. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, sin alcanzar la función de interés general que se desarrolla en los bienes dotacionales públicos, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, ludotecas, pubs y locales con ambientación musical, así como locales que dispongan de amenización musical, etc...

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 250 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 250 personas y no es superior a 500, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros, o salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros cada una (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 500 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 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 1.500 personas (Tre.4).

Estos locales contarán con un equipo controlador limitador de potencia precintado por el Ayuntamiento a 90 db (A) o el nivel que establezca la normativa ambiental vigente y con doble puerta en cualquiera de los accesos y salidas a espacios exteriores.

Las condiciones generales del uso recreativo (Tre), serán las siguientes:

- Se considera actividad recreativa compatible con vivienda toda actividad inocua definida en la ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana aplicando las medidas correctoras necesarias, evitando así las molestias causadas por el ejercicio de la actividad.

- Como regla general, solo podrán ubicarse estos usos en planta baja, siempre que en la planta donde se instale la actividad no se ubiquen piezas habitables residenciales.

- Su ubicación estará limitada también a la no acumulación de este tipo de establecimientos en zonas residenciales, de manera que para obtener la correspondiente licencia de apertura, se deberá justificar que no existe un establecimiento de este tipo de uso recreativo en un radio de 200 metros.

- En los establecimientos de terciario hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una de un lavabo y un WC.

- No se permitirá el uso recreativo al aire libre, en vía pública o en patios interiores de manzana, en el caso de pubs, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas y locales con ambientación musical.

Artículo 128. Uso industrial o Productivo (Ind)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales y productivos:

a. Uso Producción artesanal (Ind.1):

Comprende las actividades inocuas destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos de forma artesanal, acompañadas normalmente de su venta al detalle.

Dentro de la producción artesanal se engloban las actividades de producción y venta al detalle como panaderías u hornos de pan, pastelerías y similares; pequeños talleres artesanales de fabricación y venta al detalle de instrumentos musicales, de productos tradicionales y similares; pequeñas joyerías, talleres de enmarcado, casas de fotografía, pequeños talleres de confección y reparación de prendas de vestir y similares. En general y para cualquier caso, será el Ayun-

tamiento el que decidirá sobre la consideración de las actividades como artesanales inocuas y compatibles con vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (excepto si en ella se ubiquen piezas habitables) y en plantas inferiores a la baja. Tendrán que tener accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los demás usos.

La superficie útil del local será inferior a 180 m² y la potencia total instalada inferior a 9^o9 Kw.

b. Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial (Ind.2):

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recogan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

c. Uso Almacén (Ind.3)

Se limita el almacenaje de material pirotécnico a 10 Kg netos de productos inflamables.

Se distinguen dos tipos:

Ind.3.1) Almacén compatible con residencial

Comprende aquellos espacios destinados a guarda de objetos, que pueden ser compatibles con la actividad residencial. Se incluyen en este tipo de almacenaje:

- Trasteros, zonas fraccionadas dentro de edificios residenciales.
- Almacenes vinculados con vivienda o con actividad agrícola artesanal, para guarda de tractores, maquinaria agrícola, aperos, cosecha, etc...

Ind.3.2) Almacén terciario o industrial

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.

Su uso está limitado a zonas de uso Dominante Industrial o Terciario.

d. Estaciones de Servicio (Ind.4)

En cualquier zona de ordenación las estaciones de servicio de carburante tendrán sistema de ordenación por edificación aislada o en manzana de uso exclusivo. Siendo a cargo de la estación a implantar el coste de la adecuación de las posibles medianeras existentes o generadas, dotándole de apariencia y materialidad de fachada en toda su linde.

La instalación de nuevas estaciones de servicio quedará limitada a los sectores de suelo urbanizable de uso global terciario o terciario residencial previstos en el plan general, así como a aquellas parcelas edificables de suelo urbano siempre que disten más de 50 m de una de uso residencial.

En resto de las zonas de suelo urbano, no se admitirá la implantación de nuevas licencias de estaciones de servicio, permitiéndose tan solo el traslado de las actividades ya instaladas a la entrada en vigor de este plan general, siempre que el cambio de emplazamiento suponga una mejora de las condiciones ambientales y de movilidad del municipio. En todo caso, este uso está prohibido en las zonas de casco histórico, así como en los entornos de protección de BIC.

El acceso y salida de vehículos deberá disponerse de manera que afecte en la menor medida posible al tráfico de la vía en que se sitúan.

Las edificaciones anexas de uso comercial, de lavado o de reparación se deberán ajustar a las condiciones de uso respectivas en función de su superficie.

e. Talleres de reparación (Ind. 5)

Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualmente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial, incluidos los lavaderos de vehículos y actividades similares.

Los talleres de reparación de vehículos deberán tener al menos 4 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela o local, más una plaza adicional por cada 25 m² o fracción que el local o parcela supere los 100 m².

3. Condiciones generales de los usos industriales

Las instalaciones industriales observarán las siguientes características:

a) Altura libre de planta mínima: 2,50 m.

b) Dotación mínima de servicios sanitarios:

b.1) Para uso del público: Según reglamentación sectorial, y en su defecto:

- 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m² de superficie útil, o fracción.

- Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos, incluyendo urinarios, con una dotación mínima de 1 urinario cada 2 inodoros o fracción, en el servicio sanitario de hombres, pudiendo uno de los dos utilizarse para minusválidos..

- El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

b.2) Para uso del personal: Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1lavabo, WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir 20 puestos de trabajo, incluyendo urinarios, con una dotación mínima de 1 urinario cada 2 inodoros o fracción, en el servicio sanitario de hombres, pudiendo uno de los dos utilizarse para minusválidos.

Artículo 129. Uso de aparcamiento (par).

1. Comprenden las actividades destinadas al estacionamiento de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes tipos de aparcamientos:

a) Par1. Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par1a. Planta baja, o sótanos bajo edificación en altura.

- Par1b Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados, y bajo los espacios libres públicos, ya sea, previa concesión administrativa o mediante su enajenación.

- Par1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

- Par1d. En edificio de uso exclusivo.

b) Par2: aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoríaPar1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

3. Las condiciones generales de este uso son las recogidas en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" de estas normas urbanísticas.

4. En aquellos garajes no mecanizados, no vinculados a uso residencial alguno, con superficie construida menor de 100 m² será necesario para su apertura la correspondiente declaración responsable, acompañada por certificado de cumplimiento de la normativa vigente realizado por técnico competente.

5. En el caso de los aparcamientos situados bajo el espacio público, Par 1b, han de contemplar en el libro de mantenimiento del edificio, todas las operaciones necesarias para conservar las condiciones de estabilidad, ventilación, impermeabilidad, recogida y desagüe de las aguas pluviales establecidas en la correspondiente licencia como obligación de los propietarios de estos aparcamientos.

Artículo 130. Uso Dotacional (D)

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.

1. Usos dotacionales públicos.

Estos usos se establecen por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario. La relación de los usos dotacionales públicos es la siguiente:

COMUNICACIONES.

- Red viaria.

- RV. Viario.

- AV. Aparcamiento.

- PV. Áreas peatonales.

- Red Ferroviaria.

- RF. Red ferroviaria.

ESPACIOS LIBRES.

- AL. Áreas de juego.

- JL. Jardines.

- QL. Parques

EQUIPAMIENTOS.

- RD. Deportivo-Recreativo.

- ED. Educativo-Cultural.

- TD. Asistencial.

- ID. Infraestructura-Servicio urbano,

- AD. Administrativo.

- DR. Dotacional residencial.

- MD. Dotacional de uso múltiple.

2. Condiciones de localización y edificabilidad de los usos dotacionales públicos.

Los usos dotacionales se localizarán prioritariamente sobre las parcelas destinadas a su uso específico, sin perjuicio de la aplicación del apartado 3 del artículo 59 de la LUV.

Sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- En caso de tener definida su edificabilidad de modo geométrico se ajustará a esta, salvo modificación mediante Estudio de Detalle.

- Cuando la edificabilidad se halle establecida mediante índice de edificabilidad neta la altura máxima y el número máximo de plantas no superará las máximas establecidas para usos privados en las zonas adyacentes.

- Cuando la parcela no tenga definida su edificabilidad de modo geométrico o mediante índice de edificabilidad la edificación se ajustará a los parámetros siguientes:

En edificaciones entre medianeras o integradas en manzanas se aplicarán las condiciones de número máximo de plantas de las parcelas adyacentes, sin que sea de aplicación el límite para la profundidad edificable.

En el resto de casos regirán las siguientes normas:

- Edificabilidad neta: 2 m² de techo/m² de suelo de la parcela.

- Ocupación máxima: 100 por 100 del suelo de la parcela.

- Altura máxima: 12 metros.

En los casos en que todas las condiciones anteriores no se ajusten a las necesidades del programa de implantación de los usos públicos, la regulación urbanística de los terrenos dotacionales se adaptará a sus necesidades mediante Estudio de Detalle.

3. Condiciones generales y de diseño de los usos dotacionales públicos.

Los espacios libres, que comprenden las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano (en especial fuentes y bancos con respaldo) necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales y fomenten el uso de estos espacios.

En el diseño de todos los parques y jardines, se tendrá en consideración la mejora de la percepción de la seguridad, de manera que se reducirá la creación en estas zonas verdes, de rincones o espacios no iluminados, así como la creación de pantallas vegetales que limiten la visibilidad del espacio público. Se limitarán los setos y vallados opacos de estos espacios públicos por debajo de 1,00 m

Junto a estas condiciones de diseño genérica, cualquier intervención en espacios públicos libres deberán de contemplar la implantación de:

- Espacios para lactancia materna e higiene del bebé.

- Aseos públicos para niños o personas mayores.

- Espacios de recreo para menores, seguros, agradables y que respondan a los distintos juegos de niñas y niños, así como su consideración como espacios de recreo “neutros” que respeten la evolución sociopedagógica de los menores en estos parques públicos.

- Ubicación del mobiliario en relación a las zonas de juegos, así como al soleamiento.

- Diseño de espacios específicos destinado a actividades lúdicas y sociales para las mujeres y el cuidado de familiares

En aquellas áreas de zona verde cuya superficie sea superior a 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos de equipamiento de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ocupación inferior al 5 % de su superficie.

b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de una sola planta y de 7 metros, salvo que se requiriese mayor altura para su adecuada funcionalidad.

c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al soleamiento del parque.

d) Su situación dentro de la zona verde deberá ser tal que no tenga afecciones estéticas negativas, debiendo coordinarse los retranqueos y su integración dentro de la zona.

e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, en los términos previstos en la legislación vigente y en este Plan General.

Se exceptuarán de las anteriores condiciones los casos concretos de edificaciones protegidas cuya reconstrucción haya sido objeto de convenio con anterioridad de la entrada en vigor del presente plan, en este caso, el edificio con valores a reconstruir podrá recuperar su volumetría original aunque supere en número de plantas y la ocupación las exigidas para las edificaciones de las zonas verdes.

Del mismo se exceptuarán también aquellas instalaciones ligeras, de naturaleza provisional, que alberguen usos compatibles con la naturaleza de los espacios libres: pérgolas para sombras, juegos, corrales y refugios para animales domésticos, instalaciones del propio jardín, kioscos, etc. Aunque en todo caso su diseño y materialidad debe estar acorde con el entorno en el que está situado el espacio libre.

Las condiciones de plantación y mantenimiento del arbolado y el ajardinamiento de las zonas verdes serán las establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección de Zonas Verdes y Arbolado.

El diseño y ejecución de los equipamientos destinados a aparcamientos públicos en superficie, tipo Park and Ride, deberán tener al menos una superficie ajardinada distribuida uniformemente en toda su superficie, de manera que sea posible su percepción en conjunto como espacio libre verde.

En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

En aquellos casos que no sea posible el acceso peatonal y rodado a las edificaciones fruto de la parcelación existente, mediante espacios dotacionales de la red viaria, dicho acceso, se podrá realizar mediante espacios libre públicos.

La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o de los planeamientos de desarrollo o asumidos por este Plan General y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este plan, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad deservicio de la vía.

Las condiciones de las dotaciones de infraestructuras se ajustarán a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

Mientras no se concluya la urbanización y arbolado de las zonas verdes, se permitirán usos dotacionales públicos provisionales como son zonas de aparcamiento, aularios provisionales u otros usos provisionales de dotación para uso público.

4. Condiciones específicas de los usos públicos escolares.

Las condiciones establecidas en los dos apartados anteriores, no serán de aplicación en los equipamientos escolares, cuya regulación específica se desarrolla en el artículo “Ámbito PED-SED” del apartado “CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DE RESERVA PARA USO EDUCATIVO PED-SED”.

5. Uso Radiodifusión y producción audiovisual.

Comprende los usos que se engloban dentro de la actual parcela de Radio Televisión Valenciana, destinados a la radiodifusión y producción audiovisual de programas, series, documentales y espacios en general. Su regulación específica está recogida en el apartado CON-

DICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DOTACIONAL-RTVV, de estas normas.

6. Usos dotacionales privados.

Estos usos se establecen por el planeamiento como dotacional de dominio y uso privado, debido a su propia naturaleza y finalidad. La relación de los usos dotacionales privados es la siguiente:

ESPACIOS LIBRES.

- AL*. Áreas de juego.
- JL*. Jardines.
- QL*. Parques

EQUIPAMIENTOS.

- RD*. Deportivo-Recreativo.
- ED*. Educativo-Cultural.
- TD*. Asistencial.
- ID*. Infraestructura-Servicio urbano,

Sus condiciones de edificabilidad serán las mismas que las de los dotacionales públicos.

Para las áreas calificadas como espacio libre privado, por su carácter en el entorno, no se permite su edificación pero sí su mantenimiento como tal zona de esparcimiento y asoleo de uso privado. Sobre la superficie así calificada, en suelo urbano o urbanizable se permiten pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento y/o esparcimiento con una ocupación máxima del 1 % del suelo calificado con una altura total de 5 m. para una sola planta.

Las academias de enseñanza se entenderán incluidas dentro del uso dotacional privado educativo cuando la superficie construida del local donde se ubiquen sea mayor de 100 m² o se instalen en edificio exclusivo.

Las instalaciones para uso mortuorio, se entenderán incluidas dentro del uso dotacional privado de Infraestructura-Servicio urbano, siempre que tengan una superficie menor de 150 m² y no dispongan de crematorio. El resto de instalaciones que superen esta superficie o dispongan de crematorio solo podrán establecerse en parcelas de uso dotacional público de Infraestructura-Servicio urbano.

Artículo 131. Uso dotacional del subsuelo

1. Los suelos dotacionales públicos destinados a red viaria y zona verde, ubicados en el suelo urbano pormenorizado o suelo urbanizable, y en especial los señalados en el estudio de movilidad de este

plan, cuya titularidad ostente, o en virtud del instrumento de gestión correspondiente, se atribuya a la Administración Municipal, limitarán su afectación demanial al suelo y al vuelo, pudiendo la misma destinar el subsuelo, como bien de naturaleza patrimonial, total o parcialmente a alguno de los siguientes usos:

- Par. Aparcamiento.
- D. Dotacional

2. En los suelos urbano y urbanizable que precisen de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada, la determinación del régimen aplicable al subsuelo de los espacios dotacionales se realizará en el correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo restringirse los usos especificados en el párrafo anterior. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá incorporar en las bases particulares de Programación dicha exigencia como condición para la redacción de las Alternativas Técnicas que se presenten.

3. Corresponde al Ayuntamiento la determinación del régimen de explotación o enajenación de los referidos bienes patrimoniales, de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

4. Los equipamientos deportivo-recreativos y educativo-culturales tendrán necesariamente ventilación natural.

5. Las cubiertas de los sótanos o garajes ubicados bajo suelo dotacional público, deberán realizarse con los métodos constructivos adecuados para evitar problemas de filtraciones. El mantenimiento de dichas cubiertas correrá a cargo de la propiedad del sótano o garaje, para ello, han de contemplar en el libro de mantenimiento del edificio, todas las operaciones necesarias para conservar las condiciones de estabilidad, ventilación, impermeabilidad, recogida y desagüe de las aguas pluviales.

Con el objeto de asegurar estas condiciones mínimas de impermeabilización y estanqueidad, se deberá validar por los servicios técnicos municipales en el momento de la licencia, la solución constructiva de estos sótanos o garajes bajo suelo público, de manera que será condicionante expresa de la correspondiente licencia la correcta ejecución de la solución aprobada, así como la obligación de los propietarios de estos aparcamientos de su correcto mantenimiento.

6. Este artículo no será de aplicación en los equipamientos escolares.

Artículo 132. Resumen de los Usos.

A continuación se relacionan, todos los tipos y categorías de los usos descritos en este Capítulo según su función:

R		USO RESIDENCIAL
	Run	Residencial unifamiliar
	Rpf	Residencial plurifamiliar
	Rcm	Residencial comunitario
	Rvt	Residencial vivienda turística
T		USO TERCARIO
	Tco	USO COMERCIAL
1	Tco-	Compatible con la vivienda
	Tco-1a	S.u.p. hasta 150 m ²
	Tco-1b	S.u.p. entre 151 y 400 m ²
	Tco-1c	S.u.p. entre 401 y 1.200 m ²
	Tco-1d	Supermercado
2	Tco-	Enclavado en zonas no residenciales
	Tco-2a	Gran comercio

	Tco-2b_____	Gran Supermercado
	Tco-2c_____	Hipermercado
	Tco-2d_____	Centro Comercial de 1ª categoría
	Tco-2e_____	Centro Comercial de 2ª categoría
Tof	USO DE OFICINAS	
1	Tof-_____	Oficinas con superficie hasta 200 m ² .
2	Tof-_____	Oficinas con superficie entre 200 m ² y 400 m ² .
3	Tof-_____	Oficinas con superficie mayor de 400 m ² .
Tho	USO HOTELERO	
1	Tho-_____	Establecimientos hasta 20 habitaciones.
2	Tho-_____	Establecimientos hasta 50 habitaciones
3	Tho-_____	Establecimientos de más de 50 habitaciones
Tre	USO RECREATIVO	
1	Tre-_____	Locales con aforo hasta 250 personas.
2	Tre-_____	Locales con aforo entre 250 y 500 personas.
3	Tre-_____	Locales con aforo entre 500 y 1.500 personas.
4	Tre-_____	Locales con aforo superior a 1.500 personas.
Ind	USO INDUSTRIAL	
1	Ind-_____	Producción artesanal
2	Ind-_____	Industrial en Zonas de uso dominante Industrial
3.1	Ind-_____	Almacén compatible con residencial
3.2	Ind-_____	Almacén terciario o industrial
4	Ind-_____	Estaciones de Servicio
5	Ind-_____	Talleres de reparación
Par	USO APARCAMIENTO	
Par-	APARCAMIENTO VEHICULOS	
1	Par-1a_____	Bajo edificio
	Par-1b_____	Bajo espacios libres
	Par-1c_____	Al aire libre en parcela.

Par-1d _____ En edificio de uso exclusivo
2 Par- **APARCAMIENTO VEHICULO COLECTIVO**

D USO DOTACIONAL

COMUNICACIONES.

Red viaria.

RV _____ Viario
AV _____ Aparcamiento
PV _____ Áreas Peatonales

Red Ferroviaria.

RF _____ Red Ferroviaria

ESPACIOS LIBRES.

AL _____ Áreas de juego.
JL _____ Jardines
QL _____ Parques

EQUIPAMIENTOS.

RD _____ Deportivo-Recreativo.
ED _____ Educativo-Cultural.
TD _____ Asistencial.
ID _____ Infraestructura-Servicio urbano.
AD _____ Administrativo.
DR _____ Dotacional residencial.
MD _____ Dotacional de uso múltiple.

D* USO DOTACIONAL PRIVADO

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

AL* _____ Áreas de juego.
JL* _____ Jardines
QL* _____ Parques

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

RD* _____ Deportivo-Recreativo.
ED* _____ Educativo-Cultural.
TD* _____ Asistencial.
ID* _____ Infraestructura-Servicio urbano.

CAPÍTULO II. ZOU I. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL BIEN DE RELEVANCIA LOCAL: NHT-BRL
Artículo 133. Caracterización y Ámbito.

La zona del núcleo histórico tradicional corresponde aproximadamente al ámbito del asentamiento original de la población, caracterizada por manzanas de traza rectangular, con una orientación longitudinal principal norte-sur, que abarca los dos bienes de interés cultural que posee el municipio: del “Castillo” a los “Silos”.

La zona del núcleo histórico tradicional (NHT-BRL) está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural “Zonificación”.

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, el ambiente urbano tradicional, así como de la tipología edificatoria histórica.

Dentro de esta zona, se encuentran los perímetros de protección de los Bienes de Interés cultural (BIC de Los Silos y BIC del Castell), los cuales quedan grafiados tanto en los planos de ordenación del plan como en los del Catálogo de Bienes Inmuebles.

Tanto en esta zona de ordenación: Núcleo Histórico Tradicional considerado Bien de Relevancia Local (NHT-BRL) como en estos ámbitos de protección específica patrimonial (BIC de Los Silos y BIC del Castell) la normativa aplicable es la establecida en el propio Catálogo de Bienes Inmuebles.

CAPÍTULO III. ZOU II. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO: ACA
Artículo 134. Caracterización y Ámbito

Corresponde con conjuntos de algunas unidades urbanas, continuación de la trama de casco urbano tradicional, alargada y con poca profundidad, fruto de la continuidad de esta, y en donde no es posible obtener espacios interiores de patio de manzana con dimensión suficiente para mejorar la calidad urbana de la edificación de la zona de desarrollo fuera del casco histórico.

La zona de Ampliación de Casco está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural “Zonificación”.

Artículo 135. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

Artículo 136. Alineaciones.

Las alineaciones exteriores son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.

Artículo 137. Profundidad máxima edificable.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela con las limitaciones establecidas en el régimen de usos establecido en el artículo “Uso residencial (R)” de estas normas urbanísticas. La profundidad edificable se limitará hasta 3 m. del linde posterior en las plantas altas. En las esquinas, a estos efectos se considerarán el fondo desde cada calle y hasta la intersección de ambas líneas. Esta norma se aplicará salvo en solares de profundidad menor de 12 m. o se obtenga la previa autorización de los colindantes.

Todo ello sin menoscabo de cumplir las dimensiones mínimas exigidas en las DC-09 o normas de habitabilidad vigentes en su momento, para la ventilación de las estancias que den a los patios de luces.

Artículo 138. Parcela mínima edificable.

Las parcelas en suelo urbano y aquellas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 45m².

El linde frontal a vial público será de al menos 4,5 metros de longitud.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

En nuevas parcelaciones podrán abrirse nuevos viales públicos, así como modificar los existentes, mediante Estudios de Detalle que comprendan unidades urbanas completas o manzanas urbanas, que en ningún caso puedan generar nuevas medianeras.

De manera excepcional, en aquellos solares cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida de manera genérica en esta zona, serán edificables siempre que:

- El linde frontal a vial público sea al menos de 4,0 metros de longitud.

- Se obtenga informe de viabilidad por parte de la Comisión de Urbanismo, a la propuesta de edificio que justifique el cumplimiento de la normativa vigente, al menos en materia de habitabilidad, iluminación, ventilación y seguridad. Dicho informe será preceptivo para la obtención de la correspondiente licencia de obras.

Artículo 139. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 140. Altura máxima de cornisa.

La altura máxima de cornisa o altura de cornisa de la edificación se establece en el art. 80 de estas normas.

Artículo 141. Alturas de Planta Baja.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial o terciario.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

Artículo 142. Edificaciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa solo se autorizarán, los áticos allí donde están permitidos según los planos de ordenación pormenorizada (A), las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, según las condiciones que se establecen en el art.80 de estas normas.

Artículo 143. Altura máxima total.

La altura máxima total es la establecida en el artículo “Límites de la altura reguladora o altura de cornisa” de estas normas: 3,5 metros sobre la altura máxima de cornisa o altura de cornisa de ático en su caso.

En el caso de que se ubique debajo de una cubierta inclinada una pieza habitable a modo de sobreático, esta no podrá ser independiente de la planta ático ni tener terraza.

Artículo 144. N.º mínimo de plantas.

El número mínimo de plantas a edificar será de una menos del determinado en el plano de ordenación correspondiente.

En caso que se permita la planta de ático, el número mínimo de plantas será una menos más la planta ático.

En caso de optar por edificar una planta menos del máximo permitido, y generar un tramo medianera vista de una planta, este deberá de revestir y acabar la medianera con un color similar a la fachada de dicho edificio colindante. Quedará exento de esta obligación cuando el edificio colindante se encuentre en situación de fuera de ordenación sustantiva o diferida.

Excepcionalmente, y en el caso de rehabilitaciones de edificios existentes, se podrá eximir del cumplimiento del presente artículo previa justificación de la intervención a realizar.

Artículo 145. Cubiertas.

Se podrán realizar cubiertas planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40% y mínima de 20%. La cumbre del edificio no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa o altura de cornisa de ático en su caso.

Artículo 146. Huecos entrantes en fachada

No se podrán realizar patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Artículo 147. Cuerpos volados y elementos ornamentales salientes.

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizaran los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho hasta 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 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 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho mayor de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
 - Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Solo se autorizaran aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
 - 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) No se permite vuelo alguno, ni abierto ni cerrado, sobre los patios de luces.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en esa planta.

En general los voladizos se separarán 60 cm. como mínimo de la medianera y quedarán comprendidos dentro del plano de 45 grados que pasa por el punto intersección de la medianera y la línea de fachada.

Artículo 148. Sótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 149. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 150. Usos Pormenorizados en ACA

Uso dominante:

Residencial plurifamiliar (Rpf).

El uso residencial está prohibido en la planta baja, por lo que no se permiten ni viviendas, ni accesos a las viviendas, ni piezas habitables de viviendas en planta baja salvo lo indicado en el apartado siguiente.

Excepcionalmente, se permitirán usos residenciales en planta baja con el objeto de destinar parte de la planta baja a la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, viviendas que no podrán ubicarse en el espacio delimitado como patio interior de manzana. No se permitirá la construcción de piezas habitables en planta baja que no estén relacionadas exclusiva y directamente con la vivienda adaptada, permitida en su caso.

Las viviendas permitidas en planta baja para personas mayores y personas con discapacidad, en cada promoción, será como máximo de 1 vivienda adaptada por cada 50 viviendas o fracción de fracción de 50 viviendas de cada promoción o finca base de la división horizontal.

En el caso de edificaciones existentes, el trámite de concesión de la licencia de habilitación de locales en planta baja para uso vivienda, tendrá que contar con la previa o simultánea audiencia del resto de los integrantes del edificio, así como en su caso de locales colindantes.

Estas viviendas en planta baja, ya sean de nueva planta o habilitación de locales existentes, cumplirán con lo exigido en la DB-SUA 9, o normativa vigente en su momento, para ser consideradas como vivienda accesible. La plaza de garaje vinculada a esta vivienda deberá ser consecuentemente plaza de aparcamiento accesible.

Usos Compatibles:

- Residencial comunitario y unifamiliar (Rcm, Run)
- Vivienda turística (Rvt).
- Producción artesanal (Ind-1), Almacén (Ind-3), Talleres de reparación (Ind-5).
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)
- Comercial (Tco-1)
- Recreativo (Tre-1)
- Hotelero (Tho)
- Oficina (Tof)
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO IV. ZOU III. ZONA DE ENSANCHE: ENS

Artículo 151. Caracterización y Ámbito

Corresponde a la casi práctica totalidad del casco urbano en torno al núcleo histórico, es la zona de crecimiento natural del antiguo asentamiento, con una trama semiortogonal que enlaza con la trama de los cascos urbanos de Godella, Paterna y Benimamet.

La zona de Ensanche está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural "Zonificación".

Artículo 152. Ámbito PRI UE-2

Si bien el Plan General incluye el ámbito de la UE-2 en esta zona de ordenación, la ordenación pormenorizada de esta zona se establecerá en el correspondiente PRI de desarrollo, siendo compatibles las zonas de ordenación ACA y EDA.

La ficha de planeamiento y gestión de la UE-2 define parámetros de ordenación pormenorizada que deberán ser atendidos en el desarrollo del PRI.

Se compatibilizará la ordenación con el dotacional deportivo previsto.

Artículo 153. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

Artículo 154. Alineaciones.

Las alineaciones son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.

Artículo 155. Profundidad máxima edificable.

La distancia que fija la profundidad máxima edificable es la establecida gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada para las plantas superiores a la baja. En planta baja la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela con el régimen de usos establecido en el artículo "Uso residencial (R)" de estas normas urbanísticas.

Artículo 156. Parcela mínima edificable.

Las parcelas en suelo urbano y aquellas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 45m².

El linde frontal a vial público será de al menos 4,5 metros de longitud.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

En nuevas parcelaciones podrán abrirse nuevos viales públicos, así como modificar los existentes, mediante Estudios de Detalle que comprendan unidades urbanas completas o manzanas urbanas, que en ningún caso puedan generar nuevas medianeras.

De manera excepcional, en aquellos solares cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida de manera genérica en esta zona, serán edificables siempre que:

- El linde frontal a vial público sea al menos de 4,0 metros de longitud.
- Se obtenga informe de viabilidad por parte de la Comisión de Urbanismo, a la propuesta de edificio que justifique el cumplimiento de la normativa vigente, al menos en materia de habitabilidad, iluminación, ventilación y seguridad. Dicho informe será preceptivo para la obtención de la correspondiente licencia de obras.

Artículo 157. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación correspondiente, o en la ficha de planeamiento y gestión en el caso de ordenación pormenorizada diferida a PRI.

Artículo 158. Altura máxima de cornisa.

La altura máxima de cornisa o altura de cornisa de la edificación se establece en el artículo "Límites de la altura reguladora o altura de cornisa" de estas normas.

Artículo 159. Alturas de Planta Baja.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia, ni a más

de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial o terciario.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

Artículo 160. Edificaciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa solo se autorizarán, los áticos allí donde están permitidos según los planos de ordenación pormenorizada (A), las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, según las condiciones que se establecen en el art.80 de estas normas.

Artículo 161. Altura máxima total.

La altura máxima total es la establecida en el art. 80 de estas normas: 3,5 metros sobre la altura máxima de cornisa o altura de cornisa de ático en su caso.

En el caso de que se ubique debajo de una cubierta inclinada una pieza habitable a modo de sobreático, esta no podrá ser independiente de la planta ático ni tener terraza.

Artículo 162. N.º mínimo de plantas.

El número mínimo de plantas a edificar será de una menos del determinado en el plano de ordenación correspondiente.

En caso que se permita la planta de ático, el número mínimo de plantas será una menos más la planta ático.

En caso de optar por edificar una planta menos del máximo permitido, y generar un tramo medianera vista de una planta, este deberá de revestir y acabar la medianera con un color similar a la fachada de dicho edificio colindante. Quedará exento de esta obligación cuando el edificio colindante se encuentre en situación de fuera de ordenación sustantiva o diferida.

Excepcionalmente, y en el caso de rehabilitaciones de edificios existentes, se podrá eximir del cumplimiento del presente artículo previa justificación de la intervención a realizar.

Artículo 163. Cubiertas.

Se podrán realizar cubiertas planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40% y mínima de 20%. La cumbre del edificio no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa o altura de cornisa de ático en su caso.

Artículo 164. Huecos entrantes en fachada

Se podrán realizar patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos, según las condiciones generales de edificación, establecidas en estas normas, artículo "Patios abiertos a fachada".

Artículo 165. Edificaciones en Patios de Manzana.

En los patios de manzana existe la posibilidad de edificar en planta baja con las condiciones establecidas en el artículo "Edificaciones en patio de manzana", de estas normas.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana en esta zona de ordenación se admitirán también los siguientes elementos:

- Los elementos de separación entre terrazas con una altura máxima de 2 metros, pudiendo ser ciegos siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad.

- Una capa de tierra de hasta 40 cm. De espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

Artículo 166. Cuerpos volados y elementos ornamentales salientes.

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizaran los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho hasta 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 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 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho mayor de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Solo se autorizaran aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstan-

te si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

- 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) Sobre la alineación de fachada recayente a patio interior de manzana solo se autorizaran los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- 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.

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en esa planta.

En general los voladizos se separarán 60 cm. como mínimo de la medianera y quedarán comprendidos dentro del plano de 45 grados que pasa por el punto intersección de la medianera y la línea de fachada.

El vuelo de estos elementos nunca se situará a una distancia menor de 2 metros del linde con el predio situado al frente de la fachada interior del edificio.

Artículo 167. Sótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 168. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 169. Usos Pormenorizados en ENS

Uso dominante:

Residencial plurifamiliar (Rpf).

El uso residencial está prohibido en la planta baja, por lo que no se permiten ni viviendas, ni accesos a las viviendas, ni piezas habitables de viviendas en planta baja salvo lo indicado en el apartado siguiente.

Excepcionalmente, se permitirán usos residenciales en planta baja con el objeto de destinar parte de la planta baja a la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, viviendas que no podrán ubicarse en el espacio delimitado como patio interior de manzana. No se permitirá la construcción de piezas habitables en planta baja que no estén relacionadas exclusiva y directamente con la vivienda adaptada, permitida en su caso.

Las viviendas permitidas en planta baja para personas mayores y personas con discapacidad, en cada promoción, será como máximo de 1 vivienda adaptada por cada 50 viviendas o fracción de fracción de 50 viviendas de cada promoción o finca base de la división horizontal.

En el caso de edificaciones existentes, el trámite de concesión de la licencia de habilitación de locales en planta baja para uso vivienda, tendrá que contar con la previa o simultánea audiencia del resto de los integrantes del edificio, así como en su caso de locales colindantes.

Estas viviendas en planta baja, ya sean de nueva planta o habilitación de locales existentes, cumplirán con lo exigido en la DB-SUA 9, o normativa vigente en su momento, para ser consideradas como vivienda accesible. La plaza de garaje vinculada a esta vivienda deberá ser consecuentemente plaza de aparcamiento accesible.

Usos Compatibles:

- Residencial comunitario y unifamiliar (Rcm, Run)

- Vivienda turística (Rvt).

- Producción artesanal (Ind-1), Almacén (Ind-3), Talleres de reparación (Ind-5).

- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)

- Comercial (Tco-1)

- Recreativo (Tre-1)

- Hotelero (Tho)

- Oficina (Tof)
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO V. ZOU IV. ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA: EDA.

Artículo 170. Ámbito

La zona de edificación abierta (EDA) está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural “Zonificación”.

Esta zona de ordenación corresponde a las manzanas y parcelas de uso residencial del ámbito del PRI Cementos Turia, grafiadas con la referencia EDA-P-1 a EDA-P-4, en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

Artículo 171. Tipo Ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada. Con una tipología edificatoria de bloque exento y uso global residencial.

Artículo 172. Alineaciones de las parcelas.

Las alineaciones son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente.

Artículo 173. Número máximo plantas

El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 174. Altura máxima de cornisa

La altura máxima de cornisa o altura de cornisa de la edificación se establece en el artículo “Límites de la altura reguladora o altura de cornisa” de estas normas.

Artículo 175. Edificaciones sobre la altura de cornisa del edificio

Sobre la altura de cornisa del edificio y sin sobrepasar los 3,50 m de altura desde la referencia, se podrá situar el casetón de la escalera (cubrición exacta del hueco de ésta); casetón de ascensor, depósitos e instalaciones situados estratégicamente en un segundo plano visual.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Los tejados tendrán una pendiente máxima del 40% y la altura de la cumbrera nunca rebasará los 3,50 m. respecto de la altura de cornisa del edificio. No se admiten espacios habitables, ni trasteros en el espacio bajo cubierta.

Artículo 176. Parámetros de ordenación pormenorizada del ámbito del PRI de Cementos Turia.

La siguiente regulación normativa es de aplicación exclusivamente en las parcelas grafiadas con la referencia EDA-P-1 a EDA-P-4, en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General, que corresponde con en el PRI Cementos Turia, aprobado definitivamente por Acuerdo de pleno de 18 mayo de 2005, publicada en el B.O.P. de 31 agosto de 2005, y cuya corrección de errores fue publicada en el B.O.P. el 10 de marzo de 2006.

De esta forma el plan asume esta ordenación en lo referente a los parámetros siguientes: usos, plazas de aparcamiento, edificabilidad, etc. prevaleciendo esta regulación a la establecida en los siguientes artículos de este capítulo, que regularán el resto de parcelas de la zona EDA.

Usos.

Uso dominante:

Residencial plurifamiliar (Rpf).

Usos Compatibles:

- Residencial comunitario (Rcm)
- Vivienda turística (Rvt).
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)
- Comercial (Tco-1a, Tco-1b, Tco-1c, Tco-1d, Tco-2a y Tco-2b)
- Hotelero (Tho)
- Oficina (Tof)
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

Plazas de aparcamiento.

1. Todos los usos se consideran genéricamente compatibles con el uso de garaje-aparcamiento, en la medida en que éstos sean necesarios para cumplir con el mínimo de plazas de aparcamiento exigidas para cada uso en función de su superficie o capacidad, de acuerdo con las exigencias de reserva que establece el propio plan general.

2. Será exigible en esta zona la dotación mínima de 1 Plaza por vivienda más 1 por cada 120 m² de comercial y/o Terciario. En el caso de los usos comerciales y/o terciarios la dotación será esta solo en el caso de ser mayor que la exigida en el capítulo VIII del TÍTULO III de las presentes normas.

Espacios libres definidos por la edificación.

Espacios libres son aquellos que no quedan ocupados por la edificación dentro de cada manzana.

Los espacios libres, de existir, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Serán destinados a ajardinamiento o a servicios comunes.
- b) Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- c) Dichos espacios libres podrán ser ocupados bajo rasante, con sujeción en todo caso a las condiciones que al efecto se fijen en la regulación de las zonas de ordenanza.

Determinación de la edificabilidad.

1. La edificabilidad de cada zona, manzana o parcela se establece y fija de modo específico y con carácter vinculante en las presentes normas.

2. Como determinación complementaria de la edificabilidad en las zonas de uso residencial, este plan fija un valor máximo vinculante del número de viviendas para todo el ámbito del PRI que debe cumplirse simultáneamente con la determinación superficial de la edificabilidad. El número máximo de viviendas asignado a cada parcela se reflejará en el proyecto de reparcelación, no pudiendo superar en conjunto el número máximo de viviendas establecido para el ámbito del PRI. Para modificar el número de viviendas asignado a cada parcela, se precisará un proyecto conjunto para todas las parcelas en que se reasigne, no pudiéndose superar el total reasignado a la suma del conjunto de viviendas asignadas inicialmente a las parcelas sobre las que se actúa, debiendo quedar reflejada en inscripción registral esta modificación.

Cómputo de la edificabilidad.

1. Superficie edificable o edificación máxima. Es el valor máximo total expresado en m² de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar y distribuir la edificabilidad de la zona o manzana que tenga asignada a su superficie, de acuerdo con su zonificación pormenorizada y demás condiciones particulares.

2. Superficie edificada total. Es el sumatorio de las superficies que, en cada una de las plantas que integren la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

Salvo indicación expresa en sentido contrario en la normativa específica, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

- a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición. En el caso de planta bajo cubierta, ésta computará cuando cuente con 1,5 m. de altura libre, cualquiera que sea su condición.
- b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados computarán en un 50 por ciento de su superficie. siempre que sean cubiertos y por el ciento por ciento cuando sean cerrados o semicerrados, según el artículo 8.9.4 del PGOU.

d) Las edificaciones auxiliares, cualquiera que sea su condición de uso o materiales utilizados, salvo cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras móviles.

3. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- a) Los patios y/o espacios libres interiores, aunque sean cerrados y terrazas no cubiertos.
- b) Los soportales y plantas bajas porticadas de uso público, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable máxima autorizada por el plan.
- c) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, carezcan de posibilidades de utilización y no estén cubiertos.

e) Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destinen, si se ajustan a la definición del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

4. La superficie edificada en cualquiera de las zonas, manzanas o parcelas podrá ser igual o inferior a la superficie edificable asignada por este plan a un terreno o parcela, pero nunca podrá rebasarla, en cuanto que ésta tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de un terreno.

5. La limitación del número máximo de viviendas para el total del ámbito es independiente de la superficie unitaria de las viviendas y opera simultáneamente con los sistemas específicos de cómputo y asignación de edificabilidad a cada zona o manzana.

Formas de regulación.

Las condiciones de edificación aplicables a las 4 manzanas residenciales están particularmente reguladas por:

- a) Las condiciones específicas indicadas en las presentes normas.
- b) Las condiciones señaladas en los planos de ordenación.

Para ello se definen tres grados en función de la intensidad y forma de la edificación, que se regulan en los apartados siguientes:

Zona de Residencia Plurifamiliar de Grado 1.

Corresponden a la parcela grafiada con la referencia EDA-P-1, en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

1. Usos:

- Uso dominante: Residencial plurifamiliar (Rpf).
- Usos compatibles dentro de la parcela: Espacios libres y zonas verdes de uso privado, aparcamiento en superficie.
- Usos compatibles dentro de la edificación:

Los indicados como compatibles en el apartado de Usos anterior de este mismo artículo.

Los usos de apart-hotel, residencial comunitario y apartamentos turísticos requerirán, para ser compatibles, una cesión complementaria establecida en 43 m²s de zonas verdes por cada 100 m²t destinados a este uso. Dicha cesión complementaria se realizará en el momento de petición de la licencia correspondiente a estos usos específicos. Podrá ser compensada a metálico valorándose con los baremos municipales establecidos con este fin. (Como referencia esta valoración, en el año 2004, está establecida en 136 €/m² y se actualiza por acuerdo de Pleno cada año).

- Usos incompatibles: Todos los demás.

2. Condiciones para la edificación.

2.1. Parcela: La parcela R1 se considera parcela mínima y por tanto no susceptible de división. Se admite la ejecución por fases con ajuste a un anteproyecto global.

2.2. Emplazamiento de la edificación en la parcela:

- a) Distancia mínima a linde frontal: 3 m.
- b) Distancia mínima al resto de lindes: 2 m.
- c) Separación mínima entre edificaciones o cuerpos independientes superiores: 20 m.
- d) Reserva de 625 m² de suelo para su destino a aparcamiento o a espacios libres, porches vinculados a éstos o accesos a los aparcamientos, siempre que la reserva total de aparcamientos bajo rasante supera en esa proporción los mínimos establecidos.

2.3. Condiciones de edificabilidad, volumen y forma:

- a) Edificabilidad máxima de la manzana EDA-P-1 69.600 m²t. Índice de edificabilidad neta de la parcela: R-1: 14,3063 m²t/m²s.
- b) Ocupación máxima de parcela: 4.044 m²(83,12 %), incluso plantas semisótano. Se destinarán 821 m² a espacios libres. Las plantas de sótano podrán ocupar el ciento por ciento de la parcela.
- c) Número máximo de plantas: 30 plantas.
- d) Altura reguladora máxima: la establecida en el art. 80 de estas normas urbanísticas.
- e) En cuanto al número mínimo de plantas, se admitirá una reducción de hasta 15 plantas sobre el máximo permitido.
- f) Se admiten semisótanos.

g) Vuelos: Se admiten, con la limitación de no sobrepasar en más de 1,50 m. la alineación interior de la parcela regulada en los apartados 2.2.a) y b) de este mismo artículo. La altura mínima será de 3,50 m. desde la rasante. Computa toda su edificabilidad con arreglo a las determinaciones del cómputo de ésta. Libre composición.

h) Las dimensiones de los patios interiores, si los hubiere, serán las establecidas en las normas generales del Plan General y las recogidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

i) La altura libre mínima se fija en 2,50 m.

j) En planta baja la altura libre entre forjados estará comprendida entre los 3,50 m y los 5,00 m.

k) Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima, excepto los áticos que no están permitidos, los cuerpos y elementos salientes y las edificaciones auxiliares se regularán en la forma y con los parámetros establecidos en estas normas urbanísticas.

Zona de Residencia Plurifamiliar de Grado 2.

Corresponden a la grafiada con la referencia EDA-P-3 y EDA-P-4, en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

1. Usos:

- Uso dominante: Residencial plurifamiliar (Rpf).
- Usos compatibles dentro de la parcela: Espacios libres y zonas verdes de uso privado, aparcamiento en superficie.
- Usos compatibles dentro de la edificación:

Los indicados como compatibles en el apartado de Usos anterior de este mismo artículo.

Los usos de apart-hotel, residencial comunitario y apartamentos turísticos requerirán, para ser compatibles, una cesión complementaria establecida en 43 m²s de zonas verdes por cada 100 m²t destinados a este uso. Dicha cesión complementaria se realizará en el momento de petición de la licencia correspondiente a estos usos específicos. Podrá ser compensada a metálico valorándose con los baremos municipales establecidos con este fin. (Como referencia esta valoración, en el año 2004, está establecida en 136 €/m² y se actualiza por acuerdo de Pleno cada año).

- Usos incompatibles: Todos los demás.

2. Condiciones para la edificación.

2.1. Parcela:

- a) Superficie mínima: 750 m².
- b) Fachada mínima: 40 m fachada y 25 m linderos.
- c) Ángulo mínimo formado por lados contiguos, excepto los de alineaciones existentes: 85°.
- d) Círculo mínimo inscribible: Diámetro 25 m.

2.2. Emplazamiento de la edificación en la parcela:

a) La edificación no rebasará las alineaciones definidas en los planos de proyecto del presente PRI.

2.3. Condiciones de edificabilidad, volumen y forma:

- a) Edificabilidad máxima de las manzanas: EDA-P-3 18.334 m²t. EDA-P-4 17.205 m²t. Índice de edificabilidad neta de la parcela: EDA-P-3: 7,8687 m²t/m²s. EDA-P-4: 7,7535 m²t/m²s.
- b) Ocupación máxima de parcela: Ciento por ciento (incluso en las plantas de sótano y semisótano).
- c) Número máximo de plantas: 13 plantas.
- d) Altura reguladora máxima: la establecida en el art. 80 de estas normas urbanísticas.
- e) En cuanto al número mínimo de plantas, se estará a lo dispuesto en el PGOU.
- f) Se admiten semisótanos.
- g) Vuelos: Se admiten, con la condición de no sobrepasar en más de 1,20 m la alineación de la parcela. La altura mínima será de 3,50 m. desde la rasante. Computa toda su edificabilidad con arreglo a las determinaciones del cómputo de ésta. Libre composición salvo en la C/Valencia, en la que como limitación los vuelos cerrados (miradores) no sobrepasarán el 50% de superficie de vuelos totales permitidos en esa longitud de fachada.

h) Las dimensiones de los patios interiores, si los hubiere, serán las establecidas en las normas generales del Plan General y las recogidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

i) La altura libre mínima en cada planta se fija en 2,50 m.

j) En planta baja la altura libre entre forjados estará comprendida entre los 3,50 m y los 5,00 m.

k) Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima, excepto los áticos que no están permitidos, los cuerpos y elementos salientes y las edificaciones auxiliares se regularán en la forma y con los parámetros establecidos en estas normas urbanísticas.

Zona de Residencia Plurifamiliar de Grado 3.

Corresponden a la grafiada con la referencia EDA-P-2, en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

1. Usos:

- Uso dominante: Residencial plurifamiliar (Rpf).
- Usos compatibles dentro de la parcela: Espacios libres y zonas verdes de uso privado, aparcamiento en superficie.
- Usos compatibles dentro de la edificación:

Los indicados como compatibles en le apartado de Usos anterior de este mismo artículo.

Los usos de apart-hotel, residencial comunitario y apartamentos turísticos requerirán, para ser compatibles, una cesión complementaria establecida en 43 m²s de zonas verdes por cada 100 m²t destinados a este uso. Dicha cesión complementaria se realizará en el momento de petición de la licencia correspondiente a estos usos específicos. Podrá ser compensada a metálico valorándose con los baremos municipales establecidos con este fin. (Como referencia esta valoración, en el año 2004, está establecida en 136 €/m² y se actualiza por acuerdo de Pleno cada año).

- Usos incompatibles: Todos los demás.

2. Condiciones para la edificación.**2.1. Parcela:**

- a) Superficie mínima: 360 m².
- b) Fachada mínima: 30 m fachada, salvo alineaciones existentes y 15 m. a linderos.
- c) Ángulo mínimo formado por lados contiguos, excepto los de alineaciones existentes: 85°.
- d) Círculo mínimo inscribible: Diámetro 15 m.

2.2. Emplazamiento de la edificación en la parcela:

- a) La edificación no rebasará las alineaciones definidas en los planos de proyecto del presente PRI.

2.3. Condiciones de edificabilidad, volumen y forma:

- a) Edificabilidad de la manzana EDA-P-2 8.000 m²t. Índice de edificabilidad neta de la parcela: R-2: 7,8278 m²t/m²s.
- b) Ocupación máxima de parcela: Ciento por ciento (incluso en las plantas de sótano y semisótano).
- c) Número máximo de plantas: 9 plantas.
- d) Altura reguladora máxima: la establecida en el art. 80 de estas normas urbanísticas..
- e) En cuanto al número mínimo de plantas, se estará a lo dispuesto en el PGOU.
- f) Se admiten semisótanos.
- g) Vuelos: Se admiten con la limitación de no sobrepasar en más de 1,20 m la alineación de la parcela. La altura mínima será de 3,50 m. desde la rasante. Computa toda su edificabilidad con arreglo a las determinaciones del cómputo de ésta. Libre composición.
- h) Las dimensiones de los patios interiores, si los hubiere, serán las establecidas en las normas generales del Plan General y las recogidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.
- i) La altura libre mínima en cada planta se fija en 2,50 m.
- j) En planta baja la altura libre entre forjados estará comprendida entre los 3,50 m y los 5,00 m.
- k) Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima, excepto los áticos que no están permitidos, los cuerpos y elementos salientes y las edificaciones auxiliares se regularán en la forma y con los parámetros establecidos en estas normas urbanísticas.

CAPÍTULO VI. ZOU V. ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS: ADO.**Artículo 177. Ámbito.**

Comprende el barrio de viviendas unifamiliares adosadas situado junto a la acequia de Moncada junto al parque de la Eixereta, en la zona Norte del término municipal, caracterizado por una estructura urbana y estética propia. La zona se identificaba como Unidad de Actuación "La Dehesa" en el Plan General del 90.

El área residencial de viviendas adosadas está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural "Zonas de ordenación urbanística suelo urbano".

Artículo 178. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación en hilera, con una tipología edificatoria de bloque adosado y uso global residencial unifamiliar.

Artículo 179. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación pormenorizada correspondiente.

Artículo 180. Parcela mínima edificable.

La superficie mínima de parcela edificable será de 45 m².

Artículo 181. Coeficiente de edificabilidad neta

La edificabilidad máxima sobre rasante es de 1 m² techo/ m² suelo.

Artículo 182. Coeficiente de ocupación

El coeficiente máximo de ocupación de parcela es el que resulta de las alineaciones anteriores.

Los espacios sin ocupación asignada en la parcela tendrán la consideración de espacio libre de dominio privado, y por tanto su edificabilidad es nula.

Artículo 183. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es de dos.

Artículo 184. Altura máxima de cornisa.

La altura máxima de cornisa es de 6,5 metros, medida desde la rasante de la acera de la calle más alta a la que de frente la parcela.

Artículo 185. Altura máxima total.

Por encima de la altura de cornisa únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, de elementos de protección y defensa, remates de carácter compositivo, antepechos hasta 1,60 metros y la edificación de áticos o cambras, dentro del volumen definido por un plano de 30 grados desde el borde superior del antepecho teórico citado, y hasta un máximo de 10,50 metros de altura máxima.

Artículo 186. Cerramiento de parcela

Los cerramientos medianeros de parcela podrán tener una altura máxima de 2,50 m.

Los cerramientos de parcela lindante con vial o espacio público podrán ser macizos hasta una altura de 1m.; el resto de la altura del cerramiento hasta 2,50 m. se realizará mediante materiales que permitan la visibilidad.

Artículo 187. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 188. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 189. Condiciones específicas de las viviendas.

Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir, como mínimo, las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, en el Código Técnico de la Edificación o en cualquier normativa que las sustituya.

Artículo 190. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación de vial solo podrán volarse aleros o cornisas con un saliente máximo de 50 cm a una altura mínima sobre rasante de 3,5 m.

Artículo 191. Usos Pormenorizados en ADO

Uso dominante:

Residencial Unifamiliar (Run).

Usos Compatibles:

- Vivienda turística (Rvt).
- Aparcamiento (Par-1a, Par-1b)
- Oficina (Tof-1)
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)
- Hotelero (Tho-1)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO VII. ZONA VI. ZONA Terciario AISLADO: TE-A**Artículo 192. Ámbito**

La zona de terciario aislado (TE-A) está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural "Zonas de ordenación urbanística suelo urbano".

Comprende zonas que el Plan General de 1990 denominaba como "Servicios e Industrias Terciarias" y se caracteriza por un sistema de ordenación de edificación aislada, una tipología edificatoria de bloque exento o adosado y un uso global terciario.

En ella encontramos dos subzonas diferenciadas dentro de la misma zona, el Parque Alban y el ámbito del Plan Parcial Ademuz.

Artículo 193. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento (con excepciones en la subzona del ámbito del Plan Parcial Ademuz) y el uso global terciario.

Artículo 194. Alineaciones de la parcela.

Las alineaciones son las que vienen definidas en el correspondiente plano de Ordenación pormenorizada, pudiéndose la edificación retranquearse de esta.

Artículo 195. Parámetros de ordenación pormenorizada del ámbito del Plan Parcial Ademuz.

Los parámetros reguladores de la ordenación en cuanto a condiciones de parcelación, volumetría y usos, serán los establecidos en el Plan Parcial Ademuz, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 15 de marzo de 2002 y sus posteriores modificaciones, siendo la última, la aprobada definitivamente por Acuerdo de pleno de 8 abril de 2011, y publicada en el B.O.P. de 7 mayo de 2011.

De esta forma el plan asume esta ordenación, prevaleciendo esta regulación a la establecida en los siguientes artículos de este capítulo, que regularán el resto de la zona TE-A establecida en el correspondiente plano de ordenación.

Se modifica únicamente lo establecido en dicho plan parcial en lo que se refiere a la limitación del uso alimentario:

NORMAS DE ORDEN GENERAL.

• ZONAS DE PLANEAMIENTO

Se delimita en el plano de Zonificación un sector dividido en dos zonas:

Zona "I"- de Edificación Intensiva.

Zona "E"- de Edificación Extensiva.

Con uso global Terciario (T), según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot, pero con usos pormenorizados concretados.

• EDIFICABILIDADES

Las edificabilidades para cada una de las zonas y manzanas de la actuación es la siguiente:

Zona "I" Coef. = 3,7638 m²t/m²s.

Manzana "A" 16.089,67 m²t

Manzana "B" 35.336,05 m²t

Zona "E" Coef.= 1,1500 m²t/m²s.

Manzana "C" 19.703,34 m²t

Manzana "D" 43.338,96 m²t

Estas edificabilidades quedan sujetas a las determinaciones de las CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA MODIFICACIÓN DE LAS EDIFICABILIDADES OTORGADAS, relativos a la edificación, sin la necesidad de realización de estudios de detalle, para su ordenación volumétrica. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el apartado RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE A LOS SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO cuando fuese de aplicación.

EN CUANTO AL RÉGIMEN DE USO.

• USO DE SERVICIOS E INDUSTRIA TERCIARIOS.

Definición.

Es él se incluyen en él las actividades que se desarrollen en un tipo de edificio equiparable al de oficina o establecimientos públicos y, en todo caso con una actividad de taller terciario complementario.

Clasificación.

Son las establecidas con carácter general por el P.G.O.U.

Condiciones de uso.

Son las establecidas con carácter general por el P.G.O.U.

Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

• USO HOTELERO Y HOSPEDAJE.

Definición.

Edificios destinados al alojamiento temporal, para transeúntes. Incluye el uso de aparthotel.

Clasificación.

Se atenderá a la clasificación del Ministerio de Industria y disposiciones en materia de turismo.

Condiciones de uso.

Son las establecidas con carácter general por el P.G.O.U.

Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento de por cada 200 m² construidos, en la misma parcela o en el edificio, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

• USO COMERCIAL.

Definición.

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías. Los usos que puede cobijar serán: comercial de cualquier clase (con limitaciones en el alimentario), Restaurantes, Cafeterías, Boutiques, Tiendas de discos y otros, que podrán estar ubicados en un mismo centro.

Quedan expresamente prohibidos en todo el ámbito de la zona calificada "I", los supermercados, medianas y grandes superficies con salas de venta de alimentación mayores de 2.500 m² y centros comerciales con hipermercado con salas de venta de alimentación mayores de 2.500 m².

Quedan expresamente prohibidos en todo el ámbito de la zona calificada "E", los supermercados, medianas y grandes superficies con salas de venta de alimentación mayores de 3.500 m² y centros comerciales con hipermercado con salas de venta de alimentación mayores de 3.500 m².

Tanto en la zona calificada "I" como en la zona calificada "E" se entienden expresamente autorizables y compatibles los usos comerciales no alimentarios con salas de venta o exposición de superficie superior a 2.500 m² sin limitación alguna en cuanto dimensión.

Clasificación.

Se establecen los siguientes tipos:

Comercio minorista: hasta 150 m².

Superservicio: de 150 m² a 400 m² y no alimentario de superficie de venta de 150 a 400 m².

Supermercado con sala de ventas de alimentación menor de 1.000 m² y no alimentario de superficie de venta de 400 a 1.000 m².

Comercio no alimentario con superficie de venta superior a 1.000 m²

Galerías Comerciales: conjunto de tiendas distintas, asociadas especialmente y que cuentan con determinados servicios comunes. Los establecimientos comerciales alimentarios que se integren en estas galerías no podrán tener una sala de ventas de superficie superior a 1.000 m².

Condiciones de uso.

Son las establecidas con carácter general por el P.G.O.U., y las establecidas en las presentes ordenanzas. Cuando se realicen actividades de hostelería se exigirá el cumplimiento de la correspondiente reglamentación del sector. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en Galerías Comerciales o Agrupaciones de locales, las dotaciones de servicios a cumplir se considerarán siempre por el conjunto del edificio, y no debiendo cumplirlos independientemente cada uno de ellos.

A partir de 500 m² de superficie la dotación de aseos será la regulada en la legislación laboral. La dotación de servicios para el público se establecerá en función de la normativa municipal y sectorial de aplicación.

Para los tipos "A" y "B" no se exige dotación específica.

Aparcamientos.

Para los tipos "A" y "B" se reservará una plaza de aparcamiento cada 100 m²t.

Para el resto de tipos se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

• **USO ADMINISTRATIVO Y DE OFICINAS.**

Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado. Se incluyen actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades que consumen un espacio propio e independiente.

Condiciones de uso.

Son las establecidas con carácter general por el P.G.0.U.

Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

• **USO DOTACIONAL.**

Definiciones.

Son los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, prestación de asistencia médica, servicios sociales de toda índole, práctica, enseñanza o exhibición de cualquier deporte, tanto de titularidad pública como de titularidad privada, y con independencia de su fórmula concreta de gestión y explotación. Con excepción de los equipamientos públicos escolares, cuya regulación específica se desarrolla en el artículo 306.

Clasificaciones.

A) Docente.

B) Sanitario.

C) Asistencial.

D) Deportivo.

Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general por el P.G.0.U.

Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento de por cada 200 m2 construidos.

• **USO RECREATIVO Y ESPECTACULOS.**

Definiciones.

Corresponde este uso a los locales e instalaciones destinadas al público con fines de recreo y distracción.

Clasificaciones.

A) Billares y salas de juego.

B) Bar musical, pubs y discotecas.

C) Cines y teatros.

Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos y protección contra incendios. En los servicios de bar se regirán por la reglamentación de Hostelería.

Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos.

• **USO ESTACION DE SERVICIO.**

Definiciones.

Se entiende por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes.

Clasificaciones.

Se atenderá a la clasificación del Ministerio de Industria.

Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general por el P.G.0.U. No podrán instalarse a menos de 120 m. del borde de la autovía.

Aparcamientos.

Se reservarán como mínimo dos plazas de aparcamiento por surtidor.

• **USO SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.**

Definiciones.

Corresponde este uso a los locales con productos de venta relacionados con el automóvil, reparaciones y cambio de piezas de los mismos, lavado, y otros.

Clasificaciones.

Los servicios del automóvil, se clasifican en:

A) Autocentro.

B) Autolavado.

Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general por el P.G.0.U.

Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos.

• **USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.**

Definiciones.

1.-Aparcamientos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos, ya sea de uso público o privado.

2.-Pueden desarrollarse en edificios exclusivos, en plataformas, y en superficie propia dentro de otra edificación.

Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general por el P.G.0.U.

• **USO LOCALES DE REUNION Y HOSTELERIA.**

Definición.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad es la de cobijar actividades de vida social, religiosa o de relación entre los individuos, tales como centros sociales, restaurantes, bares sin ambientación musical, cafeterías.

Clasificación.

Se establecen dos tipos por m2 uso público:

A) Centros de reunión y establecimientos hasta 50 m2.

B) Establecimientos de más de 50 m2.

Condiciones de uso.

Las establecidas de carácter general por el P.G.0.U.

Aparcamientos.

Para el tipo "A" no se exige.

Para el tipo "B" se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de instalación.

• **USO INDUSTRIAL DIRECTO Y DE ALMACENAJE.**

Definiciones.

Es uso industrial y de almacenaje el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación o reparación, y almacenaje o distribución de productos.

Comprende todo tipo de talleres y actividades laborales, incluyendo los talleres artesanales, talleres de reparación de vehículos y actividades comerciales con almacenamiento o maquinaria específicos.

Clasificaciones.

De las establecidas por el P.G.0.U. , las siguientes:

(0)- Inocua.

(1)- Compatible.

(2)- Moderada.

Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general por el P.G.0.U.

Aparcamientos.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de instalación.

• **ZONIFICACIÓN**

Se establecen los siguientes usos permitidos y prohibidos para cada una de las zonas:

ZONA "I"- Edificación Intensiva.

1. Uso Global:

- Servicios e Industria Terciarios.

2. Usos permitidos:

- Hotelero y hospedaje.

- Comercial, tipos A, B, C, D y E (con las salvedades para uso alimentario del art. 12.2).

- Oficinas-administrativo.

- Dotacional.

- Recreativo y espectáculos (todos los tipos).

- Servicios del automóvil.

- Garaje-aparcamientos.

- Locales de reunión y hostelería.

- Actividad Industrial (0) y (1).

3. Usos prohibidos:

- Residencial permanente.
- Agro-pecuario.

-Actividad industrial (2).

ZONA "E"- Edificación Extensiva.

1. Uso Global:

- Servicios e Industria Terciarios.

2. Usos permitidos:

- Hotelero y hospedaje.
- Comercial, tipos A, B, C, D y E (con las salvedades para uso alimentario del art. 12.2).
- Oficinas-administrativo.
- Dotacional.
- Recreativo y espectáculos (todos los tipos).
- Garaje-aparcamiento.
- Servicios del automóvil.
- Locales de reunión y hostelería.
- Actividad industrial (0) y (1).
- Estación de servicio.

3. Usos prohibidos:

- Residencial permanente.
- Agro-pecuario
- Actividad industrial (2).

EN CUANTO AL REGIMEN DE LA EDIFICACION.

• CONDICIONES ESTETICAS.

1.- Son de aplicación las condiciones estéticas establecidas en las normas generales de la edificación.

2.- Los cerramientos laterales de parcela podrán tener una altura máxima de 1,5 metros, debiendo tener un tratamiento diáfano y ajardinado a partir de dicha altura. Los cerramientos que recaigan a vía pública o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta 1,50 m. de altura. Quedan exceptuados aquellos cerramientos integrados con cuerpos de edificación con los que compartan un mismo tratamiento constructivo y arquitectónico, en cuyo caso no se establece una limitación específica para su altura.

• TIPOLOGIA.

La tipología de la edificación será abierta.

Podrán realizarse ampliaciones de edificios o adosados al cuerpo principal dentro de una misma parcela siempre y cuando se mantengan las distancias a terceros y se cumplan los estándares urbanísticos para cada zona y uso.

Las zonas no ocupadas por la edificación deberán destinarse a espacios libres con ajardinamiento, zonas peatonales o aparcamientos.

• CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Parcela mínima

A efectos de parcelación, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones para cada zona:

Zona «I»:

- a) Superficie de parcela mínima: 1.000 m².
- b) Frente de fachada mínimo: 20 m.

Zona «E»:

- a) Superficie de parcela mínima: 2.000 m².
- b) Frente de fachada mínimo: 40 m.

Alineaciones

Son las establecidas por los planos de ordenación, pudiendo retranquearse sobre los mismos la edificación.

Ocupación

La ocupación en superficie máxima permitida de la parcela será del 100 por 100 de la misma, excepto cuando la parcela linde con otra de propietario distinto, en que deberá retirarse la edificación de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente: Separación a lindes laterales. En sótanos se podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela.

Las marquesinas, parasoles, totems, carteles, etc., no computarán a los efectos de ocupación.

Separación a lindes laterales

La distancia d de separación se establece de acuerdo con la fórmula $d = 0,25 \times h$, siendo h la altura de cornisa. La separación mínima a linde lateral será de 5 m en cualquier caso.

Edificios dentro de la misma parcela

Los distintos edificios que pudieran realizarse dentro de una misma parcela se pueden adosar. La ordenación no podrá implicar una distancia entre bloques que resulte inferior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa, una vez deducida la altura de la plataforma común de los bloques, si la tuvieran.

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será:

- En zona "I" - Intensiva.

8 Alturas, como régimen general, pudiéndose alcanzar 20 plantas en aquellas porciones de las manzanas nº1 y 2 que se encuentren a más de 35 m. de distancia de la línea límite de sector.

- En zona "E" - Extensiva.

4 Alturas, como régimen general, pudiendo alcanzar un máximo de 30 alturas en uno o varios edificios singulares a ubicar en cada una de las manzanas C y D. Estos edificios singulares no podrán ocupar más de un 20 por 100 de la superficie total de cada manzana.

Se establecen las alturas libres mínimas para los siguientes usos:

- En oficinas, 2,5 m.
- En locales comerciales, 3,5 m.
- En altillos o entreplantas de salas de ventas de grandes superficies comerciales no alimentarias: 2,5 m.

Las alturas máximas de cornisa, en función del número de plantas de la edificación, para ambas calificaciones, se establecen de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,50 + N_p \times 3,50 \text{ donde:}$$

H_c: altura de cornisa en metros.

N_p: número de plantas totales de la edificación, excluida la planta baja

Alturas mínimas de edificación

Podrá edificarse cualquier número de plantas inferior a las máximas autorizadas para ambas calificaciones.

En edificios de una sola planta en ambas calificaciones la altura de cornisa podrá alcanzar un máximo de 12 m, en la que se podrá establecer una entreplanta o altillo que podrá ocupar hasta un 25 por 100 de su superficie.

Por encima de la altura de cornisa del edificio se admiten:

a) Cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 1,50 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente de 30 °. En caso de tratarse como ático retranqueado la última planta se tomarán como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

b) Se admitirán elementos singulares de cubierta, tales como bóvedas, cúpulas, lucernarios, destinados a proporcionar una mayor calidad ambiental a los espacios generales de los edificios. Asimismo se autoriza la ejecución de elementos singulares de carácter emblemático, tales como rótulos, totems, banderas, etc.

c) En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván. Esta edificación no podrá ocupar una superficie útil mayor del 50 por 100 de la planta inmediata inferior; a estos efectos se considerará superficie útil toda aquella en la que su altura libre sea superior a 1,5 m.

En todo caso se deberá tener en consideración lo establecido en el último párrafo del artículo 80 de estas normas urbanísticas.

Voladizos y cuerpos salientes

No se autorizan que sobresalgan de las alineaciones exteriores de las parcelas en su linde con vial público. Se autorizan vuelos abiertos de una longitud máxima de vuelo de 1,50 m, que no computarán a efectos de edificabilidad.

Edificaciones auxiliares

Las construcciones auxiliares como pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc., computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con o sin puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas

a las edificaciones principales. Las instalaciones deportivas abiertas no computarán a efectos de volumen y ocupación.

Cómputo de edificabilidad.

No computarán edificabilidad la superficie en sótano y planta baja destinada a aparcamiento o servicios técnicos de las edificaciones. En las parcelas en las que se implanten usos dotacionales sanitarios no computarán tampoco edificabilidad la destinada a todos aquellos elementos de la edificación que formen parte de los medios de evacuación, emergencia y seguridad, tales como pasillos, escaleras, vestíbulos y ascensores.

Los sótanos no computarán edificabilidad, cualquier que sea el uso al que se destinen, si se ajustan a la definición del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Marquesinas

No computarán edificabilidad si se encuentran abiertas en tres de sus lados.

Aparcamiento

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m, sin perjuicio de plazas de aparcamiento de dimensiones mayores exigidas por el PGOU de Burjassot y la legislación sectorial aplicable.

• **DESARROLLO DE LA EDIFICACION.**

Las parcelas resultantes en su día de la reparcelación podrán consumir su edificabilidad en sucesivos proyectos de edificación, siempre cumpliendo la edificación resultante todos los requisitos de separaciones a lindes de parcela y de volumen.

• **MODIFICACION DE LAS EDIFICABILIDADES OTORGADAS.**

Las edificabilidades otorgadas por el presente Plan Parcial podrán, en su caso, transferirse entre parcelas de una misma manzana con un máximo de transferencia de + 20% respecto de la parcela que cede edificabilidad, sin que de ello pueda derivarse un incremento de la edificabilidad total de la manzana; todo ello siempre y cuando la edificación que resulte de la aplicación del correspondiente coeficiente de edificabilidad cumpla con el régimen de edificación establecido en los anteriores apartados.

• **RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE A LOS SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO**

1. El subsuelo de las zonas verdes (parques y jardines públicos), además de los usos autorizados por el Plan General, podrá albergar depósitos de laminación de la red de evacuación de aguas pluviales del municipio, así como instalaciones y servicios de cualquier naturaleza que tengan carácter principal, accesorio o complementario del uso dotacional sanitario. En superficie, podrán ubicarse transitoriamente aparcamientos públicos no sujetos a limitación temporal.

2. A través de las zonas verdes que compartan dentro de una misma manzana el suelo con calificación de tipo "I" o "E", podrán trazarse viales para facilitar el acceso a las propiedades colindantes a estas zonas verdes. Estos viales serán de uso restringido, con anchura máxima de 6 m. y pavimento diferenciado del ordinario en calzadas y aceras, con resaltes limitadores de velocidad o terminación en adoquín, empedrado o material que obligue a tránsito lento.

Artículo 196. Parcela mínima edificable.

La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 10 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.

Artículo 197. Coeficiente de edificabilidad neta

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2 m²/m²s.

Artículo 198. Coeficiente de ocupación

La edificación podrá ocupar el 70% la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 199. Separación a lindes.

Podrá edificarse hasta los lindes laterales y frontales de la parcela.

Artículo 200. Número máximo plantas y altura máxima de cornisa
La altura máxima de cornisa o altura de cornisa de la edificación se establece en el artículo "Límites de la altura reguladora o altura de cornisa" de estas normas.

En todo caso la altura máxima de cornisa no superará los 16,50 metros y el número máximo de plantas será de cuatro.

Artículo 201. Edificaciones por encima de la altura de cornisa

Por encima de la máxima altura de cornisa se permiten puntualmente edificaciones siempre que no superen el 10% de la superficie edificada.

Además se permiten cubiertas inclinadas o planas y elementos de instalaciones con una altura máxima de 2 metros sobre la altura de cornisa.

Artículo 202. Cerramiento de parcela

Se deberá efectuar con elementos de obra fijos hasta 1,00 m. de altura y/o ligeros hasta 3,00 m.

Los cerramientos deberán estar en consonancia con la edificación que se establezca en la parcela.

Artículo 203. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 204. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN".

Los garajes en sótano, podrán tener fachada a la alineación exterior. Su acceso podrá situarse en la medianera, siempre que no se levante edificación alguna de este acceso, una vez rebasada la rasante superior del primer forjado de la edificación.

Artículo 205. Condiciones 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.

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.

Artículo 206. Estudios de detalle.

Se permitirá en esta zona de ordenación INA, la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada mediante la figura de estudio de detalle

Y de manera excepcional, no será necesario dicha figura de planeamiento para la reordenación de volúmenes, si se cumple con lo establecido en las determinaciones de las CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA MODIFICACION DE LAS EDIFICABILIDADES OTORGADAS, regulación prevista exclusivamente para la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Ademuz.

Los estudios de detalle han de cumplir las condiciones establecidas en las Normas de Ordenación Estructural para este tipo de planes de desarrollo.

Artículo 207. Usos Pormenorizado es TE-A

Uso dominante:

Terciario Comercial (Tco-1, Tco-2a, Tco-2b, Tco-2d).

Usos Compatibles:

- Producción artesanal (Ind-1), Almacén (Ind-3), Estaciones de Servicio (Ind-4), Talleres de reparación (Ind-5).

- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)

- Recreativo (Tre)

- Hotelero (Tho)

- Oficina (Tof)

- Dotacional (D).

- Dotacional privado (D*).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO VIII. ZONA VII. ZONA TERCIARIO EN MANZANA: TE-M

Artículo 208. Ámbito

La zona de terciario en manzana (TE-M) está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural "Zonificación".

Artículo 209. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global terciario.

Artículo 210. Alineaciones de la parcela.

Las alineaciones son las que vienen definidas en el correspondiente plano de Ordenación pormenorizada.

La edificación deberá ajustarse a la alineación del vial.

Artículo 211. Parcela mínima edificable.

La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 8 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.

Artículo 212. Edificabilidad neta

Es el resultado de la aplicación de las condiciones geométricas que establece el plan.

Artículo 213. Coeficiente de ocupación

La edificación podrá ocupar el 100% la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 214. Separación a lindes.

Podrá edificarse hasta los lindes laterales y frontales de la parcela. Este factor deberá ser tenido en cuenta en el momento de tramitar la correspondiente licencia ambiental, por la adición de posibles riesgos al implantarse varias actividades calificadas en hilera.

Artículo 215. Número máximo plantas

El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 216. Altura máxima de cornisa

La altura máxima de cornisa o altura de cornisa de la edificación se establece en el artículo "Límites de la altura reguladora o altura de cornisa" de estas normas.

En ningún caso la altura máxima de cornisa superará 10,50 m.

Artículo 217. Edificaciones por encima de la altura de cornisa

Por encima de la máxima altura de cornisa se permiten cubiertas inclinadas o planas y elementos de instalaciones con una altura máxima de 2 metros sobre la altura de cornisa.

Artículo 218. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 219. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN", de estas normas.

Además, se prohíbe la utilización de la vía pública para las tareas de carga y descarga, por lo que se tendrán que prever los accesos necesarios para los vehículos necesarios en los procesos productivos o de almacenaje.

Artículo 220. Condiciones 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.

Artículo 221. Usos Pormenorizado es TE-M

Uso dominante:

Terciario Comercial (Tco-1, Tco-2a, Tco-2b).

Usos Compatibles:

- Producción artesanal (Ind-1), Almacén (Ind-3), Estaciones de Servicio (Ind-4), Talleres de reparación (Ind-5).

- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)

- Recreativo (Tre)

- Oficina (Tof)

- Hotelero (Tho)

- Dotacional (D).

- Dotacional privado (D*).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO IX. ZONA VIII. ZONA TERCIARIO UNIVERSIDAD "TE-U"

Artículo 222. Ámbito

La zona de terciario Universidad (TE-U) está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural "Zonificación".

Esta zona de ordenación corresponde al ámbito de la unidad de ejecución nº1 del suelo urbano, en concreto a las unidades urbanas, con la referencia P-1 a P.4, en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

En ella encontramos dos subzonas diferenciadas dentro de la misma zona, una zona de uso terciario correspondiente a las manzanas P-1 y P-2 y otra de uso residencial compatible con terciario de las manzanas P-3 y P-4.

Artículo 223. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada, con una tipología edificatoria de bloque exento y uso global terciario.

Artículo 224. Alineaciones de la parcela.

Las alineaciones son las que vienen definidas en el correspondiente plano de Ordenación pormenorizada.

Artículo 225. Parcela mínima edificable.

La superficie mínima de parcela edificable será:

En la subzona Terciaria que se corresponde con las unidades urbanas P-1 y P-2 la superficie mínima de parcela edificable será de 250 m².

En cualquier caso, la forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 10 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.

En la subzona Residencial compatible con terciario que se corresponde con las unidades urbanas P-3 y P-4, la superficie mínima de parcela edificable será la totalidad de la unidad urbana.

Artículo 226. Coeficiente de ocupación

La ocupación máxima viene determinada por la delimitación gráfica, en los planos de ordenación, de las alineaciones obligatorias que debe ocupar la edificación en la parcela. Sin menoscabo de que estas puedan variar mediante Estudio de detalle.

Artículo 227. Separación de las edificaciones a la alineación exterior.

No existe separación mínima a la alineación exterior de las parcelas, siendo posible edificar siguiendo las alineaciones grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada. Sin menoscabo de que estas puedan variar mediante Estudio de detalle.

Artículo 228. Separación de las edificaciones al resto de alineaciones.

En el caso de la unidad urbana P-1, única que tiene un linde con parcela privada, la separación mínima de la edificación al linde con la parcela contigua será al menos de 5 m.

Artículo 229. Número máximo plantas

El número máximo de plantas queda determinado en los planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2., dentro del perímetro de ocupación grafiado en los mismos.

Artículo 230. Altura máxima de cornisa

La altura máxima de cornisa o altura de cornisa de la edificación se establece en el artículo "Límites de la altura reguladora o altura de cornisa" de estas normas.

Artículo 231. Edificaciones por encima de la altura de cornisa

Por encima de la máxima altura de cornisa sólo se permiten cubiertas planas y elementos de instalaciones con una altura máxima de 2 metros sobre la altura de cornisa.

Artículo 232. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos bajo la totalidad del espacio ocupado por la edificación.

Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

En caso de cesión del subsuelo, el mantenimiento de los elementos de impermeabilización y estructurales, correrá a cargo del edificio y

se estará a lo dispuesto en el artículo “Uso dotacional del subsuelo” de estas normas.

Artículo 233. Condiciones estéticas

Los paramentos de fachada deberán tener una uniformidad en al menos cada una de las unidades urbanas incluidas en esta zona de ordenación. De manera que cada unidad urbana presente un mismo material de acabado de fachada, despiece de juntas, color, ritmo de huecos, material y despiece de carpintería y vidrios, etc.

La composición general del edificio tenderá a incrementar la calidad arquitectónica del patrimonio arquitectónico local

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.

Con independencia del uso concreto a instalar en las plantas destinadas a usos terciarios, estos deberán de estar integrados estéticamente en la totalidad del volumen específico de su unidad urbana.

En caso de vallado de la parcela, se deberá efectuar con elementos de obra fijos hasta 1,00 m. de altura y/o ligeros hasta 3,00 m y queda expresamente prohibido en la unidad urbana P1.

Los cerramientos deberán estar en consonancia con la edificación que se establezca en la parcela.

Artículo 234. Edificabilidad de las parcelas.

La edificabilidad total de las parcelas es la siguiente:

PARCELAS P	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (a partir de la planta primera)
Parcela P-1	0,90 m ² /m ² s	5.955,30 m ² t	-
Parcela P-2	9,50 m ² /m ² s	10.830,00 m ² t	“-
Parcela P-3	9,50 m ² /m ² s	1.030,00 m ² t	8.755,00 m ² t
Parcela P-4	12,00 m ² /m ² s	800,00 m ² t	8.800,00 m ² t

Artículo 235. Cuerpos volados y elementos salientes.

Sobre la alineación exterior del edificio se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

1. Marquesinas.
2. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
3. Cuerpos volados y miradores, con un máximo de vuelo de 1,00 m, solo en los volúmenes de uso residencial a partir de la segunda planta.
4. Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.

Artículo 236. Reserva aparcamiento

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo “CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS”, del título “CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN”.

Artículo 237. Usos Pormenorizado en TE-U

En la subzona Terciaria (P-1 y P-2)

Uso dominante:

Terciario (Tco, Tof, Tho)

Usos Compatibles:

- Producción artesanal (Ind-1),
- Almacén (Ind-3),
- Estaciones de Servicio (Ind-4), Talleres de reparación (Ind-5). y solo en el caso de la parcela P-1
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)
- Residencial comunitario (Rcm)
- Dotacional (D).
- Dotacional privado (D*).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

En la subzona Residencial compatible con terciario (P-3 y P-4)

Uso dominante:

Terciario (Tco, Tof, Tho) en la planta primera

Plurifamiliar (Rpf) destinado a vivienda de protección pública -en cualquiera de sus regímenes- a partir de la primera planta.

Usos Compatibles:

- Residencial comunitario (Rcm), unifamiliar (Run), plurifamiliar (Rpl), turístico (Rvt) en el resto de plantas excepto en planta baja.
- Producción artesanal (Ind-1),
- Almacén (Ind-3),
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)
- Dotacional (D).
- Dotacional privado (D*).
- Terciario (Tco, Tof, Tho)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

Artículo 238. Estudios de detalle.

Se permitirá la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada mediante la figura de estudio de detalle.

Los estudios de detalle han de cumplir las condiciones establecidas en las Normas de Ordenación Estructural para este tipo de planes de desarrollo.

CAPÍTULO X. ZOU IX. ZONA INDUSTRIAL: INA

Artículo 239. Ámbito.

La zona industrial (INA) está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural “Zonas de ordenación urbanística suelo urbano”.

Artículo 240. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Artículo 241. Alineaciones de la parcela.

Las alineaciones de la parcela son las que vienen definidas en el correspondiente plano de Ordenación pormenorizada.

Artículo 242. Parcela mínima edificable.

La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.

El frente mínimo de la parcela será de 10 metros a vial público.

Artículo 243. Coeficiente de edificabilidad neta

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,55 m²/m²s.

Artículo 244. Coeficiente de ocupación

La edificación podrá ocupar un máximo del 70% la totalidad de la parcela.

La superficie de parcela libre no podrá ser ocupada por elementos de almacenamiento de cualquier tipo: materia prima, producto facturado, embalaje, material auxiliar.

En este espacio libre se podrá edificar casetas auxiliares de control, de medición de acometidas, siempre que su superficie no sea mayor de 25 m² cada una de ellas y no superen una ocupación del 10% del espacio libre.

También se permitirá la construcción de marquesina para zonas de aparcamiento en parcela privada.

Artículo 245. Separación a lindes.

La edificación se deberá retraer al menos 8 metros de la alineación a vial y 3 metros a lindes medianeros.

Podrán adosarse edificaciones a lindes medianeros siempre que exista acuerdo previo entre propietarios.

Artículo 246. Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

La altura máxima de cornisa o altura de cornisa de la edificación se establece en el art. 80 de estas normas.

No obstante la altura máxima de cornisa no superará los 12 metros y el número máximo de plantas será de tres.

En el caso del cambio de uso industrial a terciario, será posible la reordenación volumétrica de la edificabilidad para permitir la implementación de usos terciarios con las condiciones establecidas para los estudios de detalle en esta zona.

Artículo 247. Edificaciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Por encima de la máxima altura de cornisa del edificio se permiten cubiertas inclinadas o planas y elementos de instalaciones con una altura máxima de 2 metros sobre la altura de cornisa.

Artículo 248. Cerramiento de parcela

Con elementos de obra fijos hasta 1,00 m. de altura y/o ligeros hasta 3,00 m.

Artículo 249. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 250. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN".

Además, se prohíbe la utilización de la vía pública para las tareas de carga y descarga, por lo que se tendrán que prever los accesos necesarios para los vehículos necesarios en los procesos productivos o de almacenaje.

Artículo 251. Condiciones 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.

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.

Artículo 252. Condiciones de vertido de gases

Queda prohibido verter directa o indirectamente sustancias gaseosas que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por si solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- Formalización de mezclas inflamables o explosivas
- Efectos corrosivos sobre los materiales circundantes
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas

Queda totalmente prohibido verter directa los siguientes productos:

- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos, procedentes de motores de explosión
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios
- Residuos que puedan producir gases o vapores en la atmósfera superiores a:

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 sulfídrico 20 p.p.m.

Dióxido de azufre 10 p.p.m.

Dióxido de carbono 5.000 p.p.m.

En todo caso la actividad se ajustará a la legislación sectorial aplicable en función de su naturaleza y proceso productivo.

Artículo 253. Usos Pormenorizados en INA

Uso dominante:

Industrial (Ind)

Usos Compatibles:

- Terciario Comercial (Tco-1, Tco-2a, Tco-2b, Tco-2d).
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)
- Recreativo (Tre)
- Hotelero (Tho)
- Oficina (Tof)
- Dotacional (D).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

Artículo 254. Estudios de detalle.

Se permitirá en esta zona de ordenación INA, la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada mediante la figura de estudio

de detalle solo en el caso del cambio del uso industrial por cualquiera de los usos compatibles.

Además de cumplir las condiciones establecidas en las Normas de Ordenación Estructural, el desarrollo de estos estudios de detalle se ajustará a las siguientes condiciones específicas:

- a) El ámbito del estudio de detalle abarcará la totalidad de los suelos de la zona de ordenación INA.
- b) Deberá mantener al menos los espacios libres públicos previstos en el planeamiento para esa zona: viario y espacios libres.
- c) No se podrá introducir el uso industrial de nuevo, quedando por tanto como uso prohibido, a la aprobación del estudio de detalle.
- e) No podrán rebasar la altura máxima de cornisa permitida por el Plan en las zonas de ordenación adyacentes que dan a la Ronda Norte: PRI Cementos Turia y TER-2.

CAPÍTULO XI. ESPACIOS DOTACIONALES PUBLICOS

Artículo 255. Caracterización y Ámbito

La reserva de suelos de dominio público destinados a las distintas dotaciones, que se enumerarán a continuación queda reflejada en los Planos de Ordenación.

A los efectos de su regulación en este artículo y en función de su destino, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones: espacios libres y equipamientos generales, equipamientos de la zona universitaria y equipamientos de la red ferroviaria.

Artículo 256. Espacios Libres.

Son los terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, así como al ornato y la mejora de la calidad ambiental.

Artículo 257. Equipamientos Públicos.

Son las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones dedicadas al uso y actividades de aprendizaje, curación, asociación y relación social. Según la función principal que cumplan, puede ser: docentes, sociales, culturales, sanitarios, asistentes, religiosos y de uso múltiple. Cuando en una misma parcela se desarrolle más de una de estas actividades, la denominamos polivalente.

Los equipamientos que se regulan en el presente capítulo vienen delimitados en los planos de ordenación.

Los edificios destinados a equipamientos, así como los respectivos espacios libres de parcela, se diseñan de manera que resalte el carácter estructurante del espacio urbano propio de las edificaciones dotacionales. Se deberá tener especial cuidado en la provisión de los aparcamientos necesarios, así como de los espacios precisos para las operaciones de carga y descarga.

El equipamiento escolar previsto, se regulará conforme lo establecido en sus condicionantes específicos recogidos en el apartado CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DE RESERVA PARA USO EDUCATIVO PED-SED, de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 258. Servicios Urbanos.

Son las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas, destinadas a proveer a los ciudadanos de diversos servicios, tales como: oficinas de la Administración, seguridad, cementerios, vertederos, depuradora, depósitos e instalaciones análogas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos, en caso de titularidad privada, cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona urbana en la que se encuentren; en caso de titularidad pública se regirán por las normas del artículo anterior. Si no estuvieran en ninguna, las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él.

Artículo 259. Red Ferroviaria

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente y en las Normas de Coordinación Metropolitana del Área Metropolitana de Valencia.

Artículo 260. Usos provisionales

En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios Públicos y Equipamientos, con excepción del Equipamiento Educativo, podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

Artículo 261. Subsuelo de los espacios públicos

Corresponde al Ayuntamiento la determinación del régimen de explotación o enajenación del subsuelo de los elementos calificados como dotacionales públicos, de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

La responsabilidad sobre los elementos y espacios libres situados sobre las construcciones localizadas en el subsuelo corresponderá a la propiedad del vuelo.

Este artículo no será de aplicación al Equipamiento Educativo.

Artículo 262. Tipo de ordenación

Son los terrenos o parcelas destinados a proporcionar a la persona y a la sociedad un lugar adecuado para desarrollar unas actividades de carácter social complementarias de los usos residenciales y de trabajo.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada o con alineación de calle, la tipología edificatoria de bloque exento o manzana compacta y el uso global es Dotacional (D).

En el caso del equipamiento escolar previsto, se regulará conforme lo establecido en sus condicionantes específicos cuya regulación específica se desarrolla en el artículo “Ámbito PED-SED” del apartado “CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DE RESERVA PARA USO EDUCATIVO PED-SED”.

CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DOTACIONAL-ZONA UNIVERSIDADES

Artículo 263. Ámbito DOT- Zona Universidades

La zona de dotacional Universidades está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este nombre en el plano de Ordenación Estructural “Zonas de ordenación urbanística suelo urbano”.

La subzona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada. Con una tipología edificatoria de bloque exento y uso global dotacional educativo cultural.

Artículo 264. Alineaciones y Rasantes DOT-Zona Universidades

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación pormenorizada correspondiente, pudiéndose la edificación retranquearse de estas.

La distancia mínima entre cuerpos de edificación en el interior de una misma parcela será equivalente a $0,2 \times L$, siendo L la altura de cornisa del paramento mayor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no podrá ser inferior a 5 metros.

En el caso de edificación escalonada, la regla anterior podrá aplicarse planta a planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca entre sí que las superiores, debiéndose cumplir en cada una de ellas la regla de separación señalada.

Artículo 265. Parcela mínima edificable DOT-Zona Universidades

La parcela mínima edificable es la grafiada en el Plano de Ordenación pormenorizada correspondiente: parcelación existente en el momento de la redacción del presente documento adscrito al uso dotacional educativo de la Universidad de Valencia.

Artículo 266. Coeficiente de edificabilidad neta DOT-Zona Universidades

La edificabilidad máxima sobre rasante es de $2 \text{ m}^2 \text{ techo} / \text{m}^2 \text{ suelo}$. Se excluyen de este cómputo, todas aquellas plantas técnicas destinadas a instalaciones, que debido a las características especiales de este uso, sean necesarias para llevar a cabo las dotaciones públicas universitarias.

Las construcciones auxiliares como marquesinas, pérgolas, etc. no computarán a efectos de edificabilidad. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales. Las instalaciones ajardinadas no computarán a efectos de volumen y ocupación.

Estas construcciones auxiliares podrán situarse sobre cualquiera de las alineaciones de la parcela.

Artículo 267. Coeficiente de ocupación DOT-Zona Universidades

El coeficiente máximo de ocupación de parcela es el 50% de la superficie de la parcela.

Los espacios libres deberán dedicarse a jardinería, arbolado y viales con la densidad mínima de un árbol cada 50 metros cuadrados de parcela no edificada.

Artículo 268. Número máximo de plantas DOT-Zona Universidades
El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 269. Altura máxima de cornisa DOT-Zona Universidades
La altura máxima de cornisa es de 28 metros.

Artículo 270. Altura máxima total DOT-Zona Universidades

La altura máxima total no superará los 31,50 metros sobre la rasante.

Artículo 271. Estudios de detalle.

Se permitirá en esta zona de ordenación DOT-Zona Universidades, la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada mediante la figura de estudio de detalle, en caso de que sea necesario superar el número de plantas máximas y las alturas límite de la edificación.

Además de cumplir las condiciones establecidas en las Normas de Ordenación Estructural, el desarrollo de estos estudios de detalle se ajustará a las siguientes condiciones específicas:

a) El ámbito del estudio de detalle abarcará la totalidad de las unidades urbanas que la conforman.

b) Deberá mantener al menos la misma superficie de espacio libre vinculado al uso educativo calificada como PJJ en la unidad urbana objeto del estudio.

Artículo 272. Cerramiento de parcela DOT-Zona Universidades

Los cerramientos medianeros de parcela podrán tener una altura máxima de 2,50 m.

Los cerramientos de parcela lindante con vial o espacio público no podrán ser macizos y se realizarán mediante materiales que permitan la visibilidad.

Artículo 273. Sótanos y semisótanos DOT-Zona Universidades

Se admiten semisótanos, que no computarán como edificabilidad si cumplen lo previsto en las Normas. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia ni la cara inferior del forjado de techo podrá situarse a más de 1.10 metros ni a menos de 0.80 metros por encima de la cota de referencia. La altura mínima será de 2,40 metros si se destina a aparcamiento o almacén. La altura máxima entre caras de forjado no podrá ser superior a 3.30 metros.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos bajo la totalidad del espacio ocupado por la edificación. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela. Los semisótanos, ocuparán el mismo espacio que la huella construida del edificio en altura.

Artículo 274. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada DOT-Zona Universidades

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo “CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS”, del título “CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN”.

Artículo 275. Condiciones específicas de las edificaciones DOT-Zona Universidades

Las dimensiones y características de las construcciones deberán cumplir, como mínimo, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación o en cualquier normativa que las sustituya.

Artículo 276. Cuerpos y elementos salientes DOT-Zona Universidades

Sobre la alineación de vial solo podrán volarse aleros o cornisas con un saliente máximo de 1,50 m.

Artículo 277. Usos Pormenorizados DOT-Zona Universidades

Uso dominante:

Dotacional Educativo-Cultural (ED).

Usos Compatibles:

- Aparcamiento (Par-1a, Par-1b, Par-1c, Par-1d, Par-2)

- Recreativo deportivo (RD)

- Viario (RV)

- Áreas Peatonales (PV)

- ID. Infraestructura-Servicio urbano: cementerio

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DOTACIONAL-ESTACIÓN FGV.

Artículo 278. Ámbito DOT- Zona Estación FGV

La zona de dotacional Estación FGV está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este nombre en el plano de Ordenación Estructural "Zonas de ordenación urbanística suelo urbano".

Artículo 279. Alineaciones y Rasantes DOT-Zona Estación FGV

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación pormenorizada correspondiente.

Artículo 280. Parcela mínima edificable DOT-Zona Estación FGV

La parcela mínima edificable es la grafiada en el Plano de Ordenación pormenorizada correspondiente

Artículo 281. Coeficiente de edificabilidad neta DOT-Zona Estación FGV

La edificabilidad máxima sobre rasante es de 0,10 m² techo/ m² suelo.

Artículo 282. Coeficiente de ocupación DOT-Zona Estación FGV

El coeficiente máximo de ocupación de parcela es el que resulta de las alineaciones anteriores.

Los espacios libres deberán dedicarse a jardinería, arbolado y viales.

Artículo 283. Número máximo de plantas DOT-Zona Estación FGV

El número máximo de plantas es de dos.

Artículo 284. Altura máxima de cornisa DOT-Zona Estación FGV

La altura máxima de cornisa es de 10 metros.

Artículo 285. Altura máxima total DOT-Zona Estación FGV

La altura máxima total no superará los 13,5 metros sobre la rasante.

Artículo 286. Cerramiento de parcela DOT-Zona Estación FGV

Los cerramientos medianeros de parcela podrán tener una altura máxima de 2,50 m.

Los cerramientos de parcela lindante con vial o espacio público podrán ser macizos hasta una altura de 1m; el resto de la altura del cerramiento hasta 2,50 m. se realizará mediante materiales que permitan la visibilidad.

Artículo 287. Sótanos y semisótanos DOT-Zona Estación FGV

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 288. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada DOT-Zona Estación FGV

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN", asimilando el uso a oficinas.

Artículo 289. Condiciones específicas de las edificaciones DOT-Zona Estación FGV

Las dimensiones y características de las construcciones deberán cumplir, como mínimo, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación o en cualquier normativa que las sustituya.

Artículo 290. Cuerpos y elementos salientes DOT-Zona Estación FGV

Sobre la alineación de vial solo podrán volarse aleros o cornisas con un saliente máximo de 1,50 m.

Artículo 291. Usos Pormenorizados DOT-Zona Estación FGV

Uso dominante:

Infraestructuras-servicio urbano (ID).

Usos Compatibles:

- Aparcamiento (Par-1a, Par-1b, Par-1c, Par-1d, Par-2)

- Viario (RV)

- Áreas Peatonales (PV)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DOTACIONAL-RTVV.

Artículo 292. Ámbito DOT-Zona RTVV

La zona de dotacional "Radio Televisión Valenciana" (RTVV) está constituida por el área expresamente grafiada como PAD-5 en el plano de Ordenación Estructural "Zonificación".

Artículo 293. Tipo de ordenación DOT-Zona RTVV

La zona se configura por la integración sistema de ordenación volumétrica específica y el uso global terciario.

Artículo 294. Alineaciones de la parcela DOT-Zona RTVV

Las alineaciones son las que vienen definidas en el correspondiente plano de Ordenación pormenorizada.

Artículo 295. Parcela mínima edificable DOT-Zona RTVV

La superficie mínima de parcela edificable es la grafiada en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 296. Edificabilidad neta DOT-Zona RTVV

El índice de edificabilidad neta máximo será de 2,00 m²/m².

Artículo 297. Coeficiente de ocupación DOT-Zona RTVV

La edificación podrá ocupar el 50% la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 298. Separación a lindes DOT-Zona RTVV

Los cerramientos medianeros de parcela podrán tener una altura máxima de 2,50 m.

Los cerramientos de parcela lindante con vial o espacio público podrán ser macizos hasta una altura de 1m; el resto de la altura del cerramiento hasta 2,50 m. se realizará mediante materiales que permitan la visibilidad.

Artículo 299. Número máximo plantas DOT-Zona RTVV

El número máximo de plantas es de 10.

Artículo 300. Altura máxima de cornisa DOT-Zona RTVV

La altura máxima de cornisa será de 45 m. Se excluye de la altura máxima de cornisa la torre de emisión cuya altura se justificará en función de los requerimientos necesarios para su correcto funcionamiento.

Artículo 301. Edificaciones por encima de la altura de cornisa DOT-Zona RTVV

Las necesarias para llevar a cabo las emisiones del centro de producciones y el correcto funcionamiento del edificio. Estas últimas no excederán 2 metros sobre la altura de cornisa.

Artículo 302. Sótanos y semisótanos DOT-Zona RTVV

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 303. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada DOT-Zona RTVV

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo "CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS", del título "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN", asimilando el uso a oficinas.

Artículo 304. Condiciones estéticas DOT-Zona RTVV

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, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmezca 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 garantizando su adecuada inserción en el paisaje.

Artículo 305. Usos Pormenorizado es DOT-Zona RTVV

Uso dominante:

Administrativo, Radiodifusión y dentro de producciones (AD).

Usos Compatibles:

- Cafetería, comedor, almacenaje, siempre que sean usos anexos necesarios para el funcionamiento del uso dominante.

- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)

- Dotacional (D).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CONDICIONES EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DE RESERVA PARA USO EDUCATIVO PED-SED

Artículo 306. Ámbito PED-SED

Estas condiciones, son de aplicación a todas las parcelas de uso dotacional escolar destinadas a la reserva para centros de educación

infantil, primaria y secundaria. No siendo de aplicación para el caso de educación universitaria, regulada en la zona de ordenación dotacional-zona universidades, ni de guarderías.

Corresponde con aquellos equipamientos grafiados en los planos de ordenación como ED, ya pertenezcan a la red primaria (PED) o la red secundaria (SED).

Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos y normas urbanísticas establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

CAPÍTULO XII. ZOU X. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL: NHT

Artículo 307. Caracterización y Ámbito.

La zona del núcleo histórico tradicional (NHT) está constituida por el área expresamente grafiada con este nombre en el plano de Ordenación Estructural "Zonificación".

Se trata de una zona de transición comprendida entre el ámbito de la zona de Núcleo Histórico Tradicional Bien de Relevancia Local (NHT_BRL), y las zonas de ampliación de casco (ACA) y ensanche (ENS), que aunque corresponde aproximadamente con el ámbito del asentamiento original de la población, no tiene inmuebles con valores suficientes que determinen su protección, y por tanto no conforman un núcleo histórico que cumpla con las determinaciones del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

Está caracterizada por manzanas de traza rectangular, con una orientación longitudinal principal norte-sur, dentro de la bolsa de tejido urbano, que abarca comprendida entre los dos bienes de interés cultural que posee el municipio: del Colegio Mayor San Juan de Ribera (Castillo de Burjassot) l "Castillo" a "Los Silos",

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, el ambiente urbano tradicional, así como de la tipología edificatoria histórica.

La regulación de esta zona de ordenación no comprende el ámbito incluido en la zona de ordenación: Núcleo Histórico Tradicional considerado Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), no en los entornos de protección específica patrimonial (BIC de Los Silos y BIC del Castell), donde la normativa aplicable en todos ellos, es la establecida en el propio Catálogo de Bienes Inmuebles.

Artículo 308. Tipo de ordenación.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 309. Alineaciones.

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada, que tratan de recuperar la traza viaria histórica.

Artículo 310. Profundidad máxima edificable.

En planta baja la profundidad máxima edificable será la totalidad de la parcela, siempre que el uso al que se destine no sea el uso residencial.

En el resto de plantas, así como en la planta baja cuando su uso sea el residencial, la profundidad máxima edificable será la totalidad hasta 3 m del linde posterior de la parcela.

En el caso de que la parcela se sitúe en esquina la profundidad máxima edificable será la totalidad de la parcela en todas sus plantas, a excepción de que fuera necesario un patio para ventilar e iluminar, en cuyo caso cumplirá con las dimensiones mínimas que establece la normativa de aplicación, no siendo ninguno de sus lados inferior a 3m.

Se permite tanto el uso unifamiliar como plurifamiliar en planta baja, pero en las condiciones de límites establecidas en el párrafo anterior.

Artículo 311. Parcela mínima edificable.

Se considera parcela mínima edificable aquella cuya superficie es de 45 m².

El linde frontal a vial público será de al menos 4,5 metros de longitud.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación

exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas vacantes procedentes de derribos u otras que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantiva.

Artículo 312. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente.

Artículo 313. Altura máxima de cornisa.

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación para esta zona, art. 79 y siguientes, y con el objeto de integrar las nuevas edificaciones en la trama histórica tradicional, se intentará siempre y dentro de lo posible, no enrasar la cornisa con las edificaciones colindantes.

Para ello, se determinará la altura de la cornisa de los edificios que formen parte del paño de fachada de la manzana donde se integre como dato de referencia en los proyectos de obras de nueva, mediante dibujo o gráfico de dicho paño de fachadas con el objeto de justificar la integración del nuevo edificio con la trama tradicional.

Artículo 314. Edificaciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Por encima de la altura de cornisa del edificio no se autorizará otra construcción que los aprovechamientos bajo cubierta regulados en el art. 81, allí donde se permitan (B), aunque en esta zona específica de núcleo histórico este aprovechamiento podrá ser un elemento residencial independiente de la vivienda de la planta anterior.

También se autorizan las cubiertas y sus chimeneas, que deberán de adecuarse a la composición del edificio, no así como cajas de escalera y/o ascensor, que deberán de estar situadas dentro el volumen configurado por la cubierta inclinada.

Artículo 315. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 3,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio.

Artículo 316. Número mínimo de plantas.

El número de plantas mínimo será de 2 plantas, excepto en los inmuebles situados en esquina de manzana, que podrán seguir el esquema tradicional de las viviendas tradicionales en Burjassot, donde en el testero de estas reducen el número de planta, al materializar el patio con una sola planta.

Artículo 317. Alturas libres mínimas

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros y máxima de 4,50 metros.

Con independencia de lo anteriormente, y con el objeto de integrar las nuevas edificaciones en la trama tradicional, se intentará siempre y dentro de lo posible, usar la misma altura libre de planta baja que alguna de las edificaciones históricas colindantes o próximas dentro de la misma manzana.

Será necesario dar la altura de la moldura o imposta del forjado de planta baja de los edificios que formen parte del paño de fachada de la manzana donde se integre como dato de referencia en los proyectos de obras de nueva, mediante dibujo o gráfico de dicho paño de fachadas con el objeto de justificar la integración del nuevo edificio con las preexistencias.

Excepcionalmente, y en el caso de rehabilitaciones de edificios existentes, se podrá eximir del cumplimiento del presente artículo previa justificación de la intervención a realizar.

Artículo 318. Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios deberán ser preferiblemente inclinadas. En caso de ser cubierta plana deberán de alinear el antepecho de protección al paramento de fachada, dando una lectura continua de ambos planos en fachada. Dicho antepecho deberá a su vez estar en sintonía con los antepechos de las edificaciones laterales, proporcionando una lectura ordenada del frente de la manzana donde se integre la edificación.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40% y mínima de 20%, y podrán integrar el ático, allí donde se permita el mismo, o la última planta. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. En el caso de aprovechamientos bajo cubierta inclinada, la línea de intersección del plano inferior

de la cubierta con el plano vertical de fachada (antepecho), no podrá estar a más de metro y ochenta y cinco por encima de la línea de cornisa (metro y medio de altura libre en el plano de fachada). Ésta línea de intersección deberá cumplir las mismas condiciones de sintonía con el entorno que los antepechos de cubiertas planas.

En caso de colocar captadores solares se deberán situar de manera que no sean visibles desde el espacio público.

Artículo 319. Cuerpos Volados.

Se retirarán al menos 60 cm. de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.

La longitud de los vuelos no superará el 60% de la longitud total de la fachada.

El vuelo máximo será:

Calles de ancho menor de 5,00:	Ningún vuelo
Calles entre 5,00 - 7,00	30 cm
Calles de ancho mayor de 7.00	60 cm.

Los vuelos estarán a una altura mínima de 3,50 metros desde la rasante hasta la cara inferior de la plataforma del balcón. La separación mínima entre balcones será de 1,00 m. El canto de los vuelos, incluido el pavimento, no será superior a 10 cm.

No se permiten cuerpos semicerrados ni miradores. Los balcones deberán estar abiertos en todos sus paramentos, las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos; ni dispondrán de una altura superior a la establecida en las normas de habitabilidad vigente.

Se admitirán cuerpos volados sobre las fachadas interiores de las edificaciones, cumpliendo las mismas características señaladas para las alineaciones de fachada, sin perjuicio de las especificaciones del Código Civil.

Artículo 320. Artículo 13. Elementos ornamentales salientes.

Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos o elementos ornamentales salientes:

1. Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
2. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Artículo 321. Composición edificatoria.

Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclavan, es decir, edificación tradicional unifamiliar entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior en parcela y huecos de composición vertical.

No obstante se podrá optar por una edificación con lenguaje contemporáneo, siempre que la composición elegida para la nueva edificación no distorsione la lectura de los elementos catalogados de la escena urbana donde se ubique.

Para ello será necesario justificar mediante simulación infográfica realista con al menos tres puntos de vista diferentes, que el estado en que queda la fachada de la manzana donde se ubique, así como el tramo de vía completa, mejora ambientalmente con la intervención en la escena urbana, poniendo en valor las edificaciones históricas colindantes y del entorno.

Estas operaciones, que tienen el carácter de excepcional, nunca pueden constituir un porcentaje superior al 20% de las fachadas del tramo de vía en que se sitúan, deberán tener una calidad arquitectónica suficiente para mejorar el entorno, y no podrán alterar durante la ejecución de las obras ninguna de las determinaciones compositivas, volumétricas o estéticas que han servido de base para la concesión de la licencia.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

Artículo 322. Huecos entrantes en fachada.

No se permitirán patios abiertos a fachada en toda la altura de la edificación, siendo posible el esquema descrito en el artículo 316, donde se percibe el patio en la fachada de los inmuebles situados en las esquinas de las manzanas.

Artículo 323. Sótanos.

Se admiten semisótanos, solo en el caso de que este elemento no se ponga de relieve compositivamente en la fachada de los edificios o abran huecos a la vía pública.

Se admiten sótanos.

Artículo 324. Dotaciones de aparcamientos.

Será exigible en esta zona la dotación mínima establecida en el capítulo VIII del TÍTULO III de las presentes normas.

Artículo 325. Diseño y materiales.

Las construcciones habrán de armonizar con los edificios del lugar en que se ubiquen, pudiendo adoptar soluciones tradicionales tanto en el diseño como en la elección y uso de los materiales.

Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Deben ser del mismo diseño, color, así como material en todas sus plantas. Deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores que estén en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas mediante la colocación de varetas simulando partición del vidrio. En el caso de que se despiece la hoja la proporción del mismo será similar al de las carpinterías de la zona. El color de la carpintería no debe destacar demasiado respecto del resto de la fachada, debe quedar integrado.

Los revestimientos de fachadas, carpinterías y cerrajerías y otros elementos visibles serán armónicos con la estética tradicional, los balcones serán preferentemente de forja y las composiciones de huecos responderán en la medida de lo posible a diseños tradicionales.

Se podrá disponer de zócalo en las fachadas con acabado de aspecto similar al del resto de la fachada, que podrá ser de piedra natural caliza sin juntas horizontales o pintado. El zócalo no deberá superar la altura de 1,2 m. ni sobresalir más de 8 cm. del acabado de fachada.

En caso de edificaciones de arquitectura no tradicional su composición y materiales pondrán en valor al entorno a través de un diseño vanguardista de calidad que mediante el contraste realce la arquitectura de la zona en su conjunto. En este caso, se deberá de documentar exhaustivamente los materiales a emplear en el proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia de obras.

Artículo 326. Usos Pormenorizados en NHT

Uso dominante:

Residencial (R), tanto unifamiliar (Run), como plurifamiliar (Rpf). Incluso en planta baja.

Usos Compatibles:

- Vivienda turística (Rvt).
- Producción artesanal (Ind-1)
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)
- Aparcamiento (Par-1a, Par1b)
- Residencial comunitario (Rcm)
- Comercial (Tco-1a.)
- Hotelero (Tho-1, Tho-2)
- Oficina (Tof-1, Tof-2)
- Uso Recreativo (Tre-1): excepto salas de cine, salas de conciertos, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, parques de atracciones, pubs y locales con ambientación musical.
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En las edificaciones e instalaciones realizadas al amparo de la normativa urbanística anterior y que no deban considerarse fuera de ordenación según el presente Plan General, serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la zona de Ordenación en la que se ubiquen, con los límites señalados en la normativa de dicha zona y la legislación sectorial aplicable.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan, en situación de fuera de ordenación:

1. Situaciones básicas de fuera de ordenación.

a) Fuera de Ordenación Sustantivo.

Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan por estar parte o la totalidad de los mismos calificados para uso dotacional público

En los mismos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Este régimen será de aplicación en edificios afectados por la apertura de nuevos viales, ampliación de los existentes, o por la implantación de dotaciones públicas.

b) Fuera de Ordenación Diferido.

Afecta a aquellos edificios que, aun cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en el apartado a) anterior.

Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (construcción total de la estructura).

Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales o futuras dotaciones públicas cuyo volumen, ocupación de parcela, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento.

No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstos en este Plan General.

c) Fuera de Ordenación Circunstancial.

Afecta a edificios, instalaciones o actividades con un uso prohibido, a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado b) (Fuera de Ord. diferido).

d) Fuera de Ordenación Adjetivo.

Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación.

2. Fuera de Ordenación Sustantivo

Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva a los edificios e instalaciones que ocupen en su totalidad o parcialmente, terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento público, sean dotaciones públicas estructurales o no estructurales, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

Las instalaciones industriales y terciarias calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

En las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva, no resultará admisible el desarrollo de obras y actividades. Se exceptúan de esa prohibición, tras la obtención de la preceptiva Licencia las siguientes obras y actividades:

- a) Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
- c) Las referidas a obras y usos provisionales admisibles según la legislación vigente.
- d) Las de adaptación a las condiciones de seguridad que en virtud de la normativa sectorial de aplicación
- e) Las actividades existentes sobre las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva podrán mantenerse hasta que se produzca la demolición o la sustitución de las mismas.

3. Fuera de Ordenación Diferido.

Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado 1) anterior, pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aun cuando la falta de adaptación afecte a la au-

sencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso, a la edificabilidad máxima sobre parcela, a la ocupación máxima de parcela, al régimen de usos (salvo el industrial y terciario) o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la situación definida en el anterior apartado 1b.

En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de Fuera de Ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma, sin incremento de superficie construida, siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las condiciones generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente.

No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las condiciones generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local, exceptuando el cumplimiento de aquellas condiciones de volumen, retranqueos o alturas del edificio que configuran la volumetría existente del edificio fuera de ordenación.

Del mismo modo, aquellas edificaciones cuyos áticos, estando dentro del número de plantas permitidas, aunque no tuviesen el retranqueo fijado por la normativa respecto a fachada, podrán constituirse como piezas independientes siempre y cuando cumplan los criterios de habitabilidad y el resto de condiciones de la zona de ordenación.

4. Fuera de ordenación Circunstancial

Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial a las instalaciones industriales y terciarias que lícitamente ubicadas en Suelo Urbano o Urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento.

5. Fuera de ordenación Adjetivo

Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan.

La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación de "Fuera de Ordenación Adjetiva", debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el Art. 88 de la L.U.V.

Si la obra comportara costes superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

6. Obras de reforma.

A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

- Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.
- Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

7. Usos Fuera de Ordenación.

Edificios:

Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a UN uso prohibido en la zona por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la Declaración de Fuera de Ordenación Sustantivo o Circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca la reestructuración total o la sustitución

del uso básico. La utilización del inmueble permitirá obras interiores que no supongan reforma de trascendencia, es decir, obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.

En el caso específico de comercios de uso alimentario enclavados en el casco urbano residencial con licencia de actividad vigente a la entrada en vigor del plan el mantenimiento del uso en el local habilitará para realizar todas las obras de acondicionamiento necesarias para el mantenimiento de la actividad.

Instalaciones:

Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

8. Aparcamientos.

La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble, debiendo preservar aquellas plazas ya existentes en los mismos.

9. Incremento de edificabilidad.

En cualquiera de los casos anteriores de los apartados 3 al 7, estará prohibido el aumento de aprovechamiento sobre edificaciones existentes.

10. Deber de conservación.

La situación como fuera de ordenación de una edificación o instalación, o de alguno de sus elementos, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de conservación de los mismos.

11. Excepcionalidad de las viviendas en Parque Público Natural de Huerta.

Las edificaciones existentes ubicadas dentro de los ámbitos delimitados como Parque Natural (PNL) deberán ser excluidos de la gestión de los mismos como parte del área reparcelable, salvo petición expresa de los propietarios al inicio del trámite del PAI que les afecte.

La parcela mínima adscrita a vivienda en los PNL se define como la parcela rústica sobre la que se ubica la construcción o una porción de dicha parcela que tenga una superficie máxima correspondiente a un índice de edificabilidad neta de IEN= 0,25.

Sobre dichas edificaciones se permiten las obras de rehabilitación y ampliación de hasta el 20 % de la superficie construida actual, siendo esta la reflejada en el catastro, así como su rehabilitación para su transformación a usos de equipamientos públicos o privados, hostelero y hotelero.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL

La entrada en vigor del presente Plan General conlleva la derogación de todo el planeamiento general anterior, sus modificaciones y planes de desarrollo, entendiéndose que quedan asumidos en el presente Plan General, excepto las determinaciones relativas al PRI Cementos Turia y al Plan Parcial Ademuz que no se hayan modificado en este documento, con sus correspondientes modificaciones, según se establece en los artículos 167 y 197 de estas Normas, y salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos al amparo de la legislación urbanística vigente.

Burjassot, abril de 2019.—Por el equipo redactor, Francisco J. Ávila Fernández.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT
Catálogo de bienes y espacios protegidos.

APROBACIÓN DEFINITIVA

Normativa del Catálogo

ÍNDICE

NORMATIVA DEL CATÁLOGO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN LOS BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

SUBSECCIÓN PRIMERA. BIENES DE INTERÉS CULTURAL
SUBSECCIÓN SEGUNDA. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS NO INSCRITOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE LOS PROPIETARIOS

CAPÍTULO IV. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO VI. DECLARACIÓN DE RUINA

ANEXO I. FICHAS PARTICULARES DESCRIPTIVAS DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

ANEXO II. ESQUEMAS DE SOBREELEVACIONES PARA INTERVENCIÓNES

CAPÍTULO I.

GENERALIDADES

Artículo 1. Inserción en el Plan General.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en adelante Catálogo, es un documento de ordenación urbanística que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana y tiene por objeto formalizar las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o espacios de interés.

El contenido del Catálogo se ajusta a lo dispuesto en la siguiente normativa:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en adelante LUV.

- Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, en adelante LPCV.

- Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local

Artículo 2. Modificaciones del Catálogo

Cualquier modificación del presente Catálogo de Bienes y espacios protegidos deberá ser informada por la Conselleria competente en materia de cultura en virtud del artículo 47.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 3. Contenido del Catálogo

El catálogo comprende:

1. Parte sin eficacia normativa:

Memoria Informativa y Justificativa.

2. Parte con eficacia normativa:

Normas urbanísticas

Fichas Particulares

Esquemas de Sobreelevaciones para intervenciones.

Planos de Ordenación.

Artículo 4. Contenido de la normativa del Catálogo

1. Las presentes normas.

2. Fichas Particulares de cada bien.

Anexa a este documento, se incluyen fichas particulares descriptivas de los elementos catalogados, con señalamiento del nivel de protección asignado, identificación los elementos que se consideran protegidos de cada bien señalándolos como elementos propios del bien, régimen de intervenciones permitidas, fotografías de identificación y planos de situación.

3. Esquemas de Sobreelevación para intervenciones en elementos catalogados.

Anexo a estas normas y como parte integrante se incluyen esquemas que determinan las sobreelevaciones permitidas a los diferentes elementos catalogados en los casos que se permite.

Artículo 5. Ordenación estructural y pormenorizada en el Catálogo.

Forman parte de la ordenación estructural del Plan General, en virtud de los artículos 34 y 46 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano y las leyes posteriores que la modifican, en adelante LPCV, los siguientes elementos del Catálogo

- La delimitación del Núcleo histórico tradicional con la categoría de BRL (NHT-BRL), su entorno de protección, la normativa de protección del entorno incluyendo los bienes catalogados en dicho entorno
- Los Bienes declarados de Interés Cultural (BIC), los entornos de protección de estos BIC y la normativa de regulación urbanística de dichos entornos de BIC
- los Bienes de Relevancia Local (BRL), los entornos de protección de estos BRL y la normativa de protección de los anteriores BRL, incluyéndose las fichas de los bienes catalogados que se encuentran dentro de dicho ámbito,
- las Áreas de Vigilancia Arqueológica (A V A).

El resto de las determinaciones del Catálogo formarán parte de la ordenación pormenorizada.

Artículo 6. Bienes y espacios incluidos en el Catálogo.

La relación de bienes y espacios incluidos en el Catálogo son los de la siguiente relación:

PATRIMONIO ETNOLÓGICO

PROTECCIÓN INTEGRAL

- FICHA PE-1. Molí de la Sal -B.R.L.-
 - FICHA PE-2. Partidor o Llengua de Burjassot. Alborgi -B.R.L.-
 - FICHA PE-3. Llungües de Raig-B.R.L.-
 - FICHA PE-4. Mercado Municipal -B.R.L.-
 - FICHA PE-5. Chimenea 1 -B.R.L.-
 - FICHA PE-6. Chimenea 2 -B.R.L.-
 - FICHA PE-7. Retablo cerámico Virgen de las Desamparados -B.R.L.-
 - FICHA PE-8. Retablo cerámico Santa Bárbara -B.R.L.-
 - FICHA PE-9. Retablo cerámico Estación XII Vía Crucis -B.R.L.-
 - FICHA PE-10. Refugio de la guerra civil I-B.R.L.-
 - FICHA PE-11. Refugio de la guerra civil II-B.R.L.-
 - FICHA PE-12. Paneles cerámicos Vía Crucis
 - FICHA PE-13. Paneles cerámicos del barrio de Santa Gema
 - FICHA PE-14. Panel baldosas hidráulicas
 - FICHA PE-15. El Pouet
 - FICHA PE-16. Paretó
- ##### PROTECCIÓN PARCIAL
- FICHA PE-17. Alquería del Rosari (L'Esgarrat)
 - FICHA PE-18. Alquería Mitja Figa
 - FICHA PE-19. Alquería Nova
 - FICHA PE-20. Antiguo Matadero Municipal
 - FICHA PE-21. Fábrica Textil Sedera Valenciana SL
 - FICHA PE-22. Fábrica de tejidos de Seda 'Hijos de Enrique Puig Cabellón SL'
 - FICHA PE-23. Nave Industrial
 - FICHA PE-24. Centro Republicano "El Ideal"

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

PROTECCIÓN INTEGRAL

- FICHA PA-1. Colegio Mayor San Juan de Ribera (Castillo-Palacio) -B.I.C.-
 - FICHA PA-2. Los Silos -B.I.C.-
 - FICHA PA-3. Ermita de San Roque -B.R.L.-
 - FICHA PA-4. Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel -B.R.L.-
 - FICHA PA-5. Iglesia Parroquial del Sagrado Corazón de Jesús
 - FICHA PA-6. Colonia de San Vicente
 - FICHA PA-7. Iglesia Parroquial de San Juan de Ribera
 - FICHA PA-19. Ex convento
- ##### PROTECCIÓN PARCIAL
- FICHA PA-8. Capilla de San Vicente
 - FICHA PA-9. Chalet Huerto de Aznar
 - FICHA PA-10. Capilla Huerto de Aznar
 - FICHA PA-11. Ayuntamiento
 - FICHA PA-12. Vivienda Pza. Emilio Castelar, 6 (Patisseria)
 - FICHA PA-13. Vivienda C/Blasco Ibáñez, 121 (Doble escaleta)
 - FICHA PA-14. Viviendas C/Blasco Ibáñez, 64,66,68
 - FICHA PA-15. Viviendas C/Blasco Ibáñez, 56

- FICHA PA-16. Vivienda C/Mendizábal, 104
- FICHA PA-17. Vivienda Pza. Baltasar Mallent, 3 (Casa Ojo de Buey)
- FICHA PA-18. Vivienda C/Colón, 26 (La Gestoría)
- FICHA PA-20. Vivienda C/Colón, 35 (Casa del Metge)
- FICHA PA-21. Vivienda C/Colón, 31
- FICHA PA-22. Vivienda C/Blasco Ibáñez, 16
- FICHA PA-23. Museo del Botijo
- FICHA PA-24. Asil del Carme
- FICHA PA-25. Vivienda C/ Zamora, 8 (Caseró Raconer)
- FICHA PA-26. Edificio de viviendas en Pza. Juan de Ribera, 4 (Antiguo Ayuntamiento)
- FICHA PA-27. Viviendas Pza. San Juan de Ribera y dels Furs, 5
- FICHA PA-28. Parque de Bomberos
- FICHA PA-29. Vivienda C/Jorge Juan, 49 (Edificio Comercial)
- FICHA PA-30. Conjunto de Viviendas C/Isabel la Católica, 22,24,26,28
- FICHA PA-31. Vivienda C/Jorge Juan, 82
- FICHA PA-32. Vivienda C/Jorge Juan, 69 (Carnicería)
- FICHA PA-33. Edificio residencial C/Jorge Juan, 98
- FICHA PA-34. Vivienda C/Jorge Juan, 89 (Edificio de oficinas)
- FICHA PA-35. Conjunto de viviendas C/Obispo Muñoz, 68,70
- FICHA PA-36. Edificio residencial C/Jorge Juan, 51
- FICHA PA-37. Edificio residencial C/Jorge Juan, 53 (Gran Café Cervellera)
- FICHA PA-38. Edificio de viviendas C/Jorge Juan, 103
- FICHA PA-39. Edificio de viviendas C/Jorge Juan, 105
- FICHA PA-40. Edificio de viviendas C/Jorge Juan, 107
- FICHA PA-41. Vivienda en calle Jorge Juan, 114
- FICHA PA-42. Casa de los Dualde
- FICHA PA-43. Vivienda C/Obispo Muñoz, 81 (Casa de Boca)
- FICHA PA-44. Edificio de vivienda Calle Mendizabal 83
- FICHA PA-45. Centro de producción de programas T.V.V.
- FICHA PA-46. Casa Abadía
- FICHA PA-47. Vivienda C/Obispo Muñoz, 38
- FICHA PA-48. Vivienda C/Obispo Muñoz, 36 (Trencapilotes)
- FICHA PA-49. Vivienda C/Obispo Muñoz, 45 (Casa del Bisbe)
- FICHA PA-50. Edificio de viviendas C/Bautista Riera 53,55
- FICHA PA-51. Antigua casa de labradores C/Obispo Muñoz, 11
- FICHA PA-52. Edificio Viviendas - Calle Obispo Muñoz 7 y 9
- FICHA PA-53. Vivienda - Calle Josep Carsí 44 (Casa de Don Pedro Pons)
- FICHA PA-54. Edificio Vivienda - C/ Mariana Pineda 74
- FICHA PA-55. Edificio Vivienda - C/ Mariana Pineda 91
- FICHA PA-56. "Palacio Trigona" (La Granja)
- FICHA PA-57. Edificio Vivienda - C/ Dos de Mayo, 15 y Calle Pablo Iglesias
- FICHA PA-58. Patronato Muñoz Izquierdo
- FICHA PA-59. Edificio Vivienda - Plaza Concepción arenal 20
- FICHA PA-60. Edificio Vivienda - Plaza Concepción arenal 22 Calle Hernández (Casa Juana)
- FICHA PA-61. Villa Plaza La Concordia 1
- FICHA PA-62. Villa Plaza La Concordia 2
- FICHA PA-63. Villa Plaza La Concordia 3
- FICHA PA-64. Villa Plaza La Concordia 4
- FICHA PA-65. Villa Plaza La Concordia 5 (Villa Carmen)
- FICHA PA-66. Villa Plaza La Concordia 6 (Villa María)
- FICHA PA-67. Edificio Vivienda - Calle Isabel la Católica 42, Ruiz de Alda y Maestra Inés Mir
- FICHA PA-68. Conjunto de Villas Avenida Pi i Margall 32, 34, 36 y 38
- FICHA PA-69. Villa Avenida Pi y Margall 43 - Les Tres Maries 1
- FICHA PA-70. Villa Avenida Pi y Margall 49 - Les Tres Maries 2
- FICHA PA-71. Villa Avenida Pi y Margall 51 -Monte Carmen
- FICHA PA-72. Villa C/ Virgen Desamparados, 64 - Villa el Pilar

- FICHA PA-73. Cine Tivoli
 FICHA PA-74. Antiguo Cuartel Guardia Civil
 FICHA PA-75. Edificio de Vivienda - Maestro Lope, 53 - José Carrau acc., 50
 FICHA PA-76. Edificio de Vivienda- Maestro Lope, 51
 FICHA PA-77. Edificio de Vivienda- Plaza Concepción Arenal 16
 FICHA PA-78. Edificio de Vivienda- Colón 72
 FICHA PA-79. Parroquia Santísima Trinidad (Trinitarias)
 FICHA PA-80. Chalet Lauri Volpi
 FICHA PA-81. Edificio de viviendas Blasco Ibáñez 96 - Antigua Papelería Regi
 FICHA PA-82. Edificio de Vivienda - Bautista Riera, 28
 FICHA PA-83. Teatro Progreso
 FICHA PA-84. Estación de FGV. Burjassot
 FICHA PA-85. Estación de FGV. Burjassot-Godella
 FICHA PA-86. Estación de FGV. Godella
 FICHA PA-87. Vivienda Gómez Ferrer, 1 -Casa del Chocolatero
 FICHA PA-88. Villa San Jose
 FICHA PA-89. Villa del indiano
 FICHA PA-90. Chalet de YS
 FICHA PA-91. CHALET DE GARÍN
 FICHA PA-92. Vivienda Plaza Emilio Castelar nº2 -Antigua Casa Blasco Ibáñez
 FICHA PA-93. LABORATORIO AGRARIO - CONSELLERIA DE AGRICULTURA (GRANJA)
 FICHA PA-94. ALMACEN EMBALAJE (GRANJA)
 FICHA PA-95. VIVIENDA - Santiago Garcia 34 esquina Colón
 FICHA PA-96. COLEGIO "La Fontaine"
 FICHA PA-97. Vivienda - Plaza Concordia 14
 FICHA PA-98. VIVIENDA - Colón 30
 FICHA PA-99. VIVIENDA - Colón 46
 FICHA PA-100. VIVIENDA - Colón 105 - 107
 FICHA PA-101. VIVIENDA - Colón 78
 FICHA PA-102. VIVIENDA - Avenida Mártires de la Libertad 13
 FICHA PA-103. VIVIENDA - Colón 63
 FICHA PA-104. VIVIENDA - Colón 79
 FICHA PA-105. VIVIENDA - Colón 85
 FICHA PA-106. VIVIENDA - Mendizabal 52
 FICHA PA-107. BARRIO RESIDENCIAL - Barrio Carretera de Llíria
 FICHA PA-108. VIVIENDA - Mariana Pineda 113
 FICHA PA-109. VIVIENDA - Mariano Aser 22
 FICHA PA-110. VIVIENDA - Mariano Aser 34
 FICHA PA-111. VIVIENDA - Mariano Aser 40
 FICHA PA-112. VIVIENDA - General Prim 19
 FICHA PA-113. BARRIO RESIDENCIAL - Barrio de Sant Joan
 FICHA PA-114. VIVIENDA - Independencia 34
 FICHA PA-115. Casa de la Seda
 FICHA PA-116. VIVIENDA - Calle Ausias March 18
 FICHA PA-117. VIVIENDA - Calle Victoria Kent 2
 FICHA PA-118. VIVIENDA - Calle Dr. Moliner 19
 FICHA PA-119. VIVIENDA - Calle Ausias March 37
 FICHA PA-120. Oficina de Correos Calle Blasco Ibáñez 88
 FICHA PA-120B VIVIENDA Calle Ausias March, 47
 PROTECCIÓN AMBIENTAL
 FICHA PA-121. Calle Mariana Pineda 1 y 3
 FICHA PA-122. Calle Mariana Pineda 5
 FICHA PA-123. Calle Mariana Pineda 7
 FICHA PA-124. Calle Mariana Pineda 9
 FICHA PA-125. Calle Mariana Pineda 11
 FICHA PA-126. Calle Patriarca 9
 FICHA PA-127. Calle Patriarca 7
 FICHA PA-128. Calle Patriarca 5
 FICHA PA-129. Calle Patriarca 3
 FICHA PA-130. Calle Patriarca 4
 FICHA PA-131. Calle Patriarca 2
 FICHA PA-132. Calle Obispo Muñoz 1
 FICHA PA-133. Calle Obispo Muñoz 3
 FICHA PA-134. Calle Obispo Muñoz 5
 FICHA PA-135. Calle Obispo Muñoz 13
 FICHA PA-136. Calle Obispo Muñoz 15
 FICHA PA-137. Calle Cervantes 16
 FICHA PA-138. Calle Obispo Muñoz 19
 FICHA PA-139. Calle Jorge Juan 5
 FICHA PA-140. Calle Jorge Juan 7
 FICHA PA-141. Calle Mariana Pineda 4 y 6
 FICHA PA-142. Calle Mariana Pineda 23
 FICHA PA-143. Calle Mariana Pineda 25 y 27
 FICHA PA-144. Calle Mariana Pineda 31
 FICHA PA-145. Calle Mariana Pineda 39
 FICHA PA-146. Calle Mariana Pineda 41
 FICHA PA-147. Calle Mariana Pineda 43
 FICHA PA-148. Calle Mariana Pineda 47
 FICHA PA-149. Calle Mariana Pineda 49 y 51
 FICHA PA-150. Calle Mariana Pineda 18
 FICHA PA-151. Calle Mariana Pineda 22
 FICHA PA-152. Calle Mariana Pineda 26
 FICHA PA-153. Calle Mariana Pineda 28
 FICHA PA-154. Calle Mariana Pineda 32
 FICHA PA-155. Calle Mariana Pineda 34
 FICHA PA-156. Calle Mariana Pineda 59
 FICHA PA-157. Calle Maestro Fernando Martín 18
 FICHA PA-158. Calle Mariana Pineda 54
 FICHA PA-159. Calle Mariana Pineda 79
 FICHA PA-160. Calle Mariana Pineda 81
 FICHA PA-161. Calle Mariana Pineda 87
 FICHA PA-162. Plaza Emilio Castelar 5
 FICHA PA-163. Calle Mariana Pineda 78
 FICHA PA-164. Calle Mariana Pineda 80
 FICHA PA-165. Calle Maestro Fernando Martín 16
 FICHA PA-166. Calle Maestro Fernando Martín 12
 FICHA PA-167. Calle Maestro Fernando Martín 10
 FICHA PA-168. Calle Obispo Muñoz 55
 FICHA PA-169. Calle Obispo Muñoz 57
 FICHA PA-170. Calle Obispo Muñoz 61
 FICHA PA-171. Calle Obispo Muñoz 63
 FICHA PA-172. Calle Obispo Muñoz 67
 FICHA PA-173. Calle Obispo Muñoz 69
 FICHA PA-174. Calle Obispo Muñoz 71
 FICHA PA-175. Calle Obispo Muñoz 75
 FICHA PA-176. Calle Obispo Muñoz 77
 FICHA PA-177. Calle Obispo Muñoz 85
 FICHA PA-178. Calle Obispo Muñoz 87
 FICHA PA-179. Calle Obispo Muñoz 18
 FICHA PA-180. Calle Obispo Muñoz 20
 FICHA PA-181. Calle Obispo Muñoz 22
 FICHA PA-182. Calle Obispo Muñoz 24
 FICHA PA-183. Calle Obispo Muñoz 30
 FICHA PA-184. Calle Obispo Muñoz 32
 FICHA PA-185. Calle Obispo Muñoz 34
 FICHA PA-186. Calle Obispo Muñoz 40
 FICHA PA-187. Calle Obispo Muñoz 42
 FICHA PA-188. Calle Obispo Muñoz 46
 FICHA PA-189. Calle Obispo Muñoz 64
 FICHA PA-190. Calle Jorge Juan 83
 FICHA PA-191. Calle Jorge Juan 81
 FICHA PA-192. Calle Jorge Juan 94
 FICHA PA-193. Calle Jorge Juan 92
 FICHA PA-194. Calle Jorge Juan 90

FICHA PA-195. Calle Jorge Juan 84
FICHA PA-196. Calle Jorge Juan 72
FICHA PA-197. Calle Jorge Juan 70
FICHA PA-198. Calle Jorge Juan 66
FICHA PA-199. Calle Jorge Juan 64
FICHA PA-200. Calle Maestro Fernando Martín 1
FICHA PA-201. Calle Jorge Juan 41
FICHA PA-202. Calle Jorge Juan 39
FICHA PA-203. Calle Jorge Juan 23
FICHA PA-204. Calle Jorge Juan 21
FICHA PA-205. Calle Jorge Juan 19
FICHA PA-206. Calle Jorge Juan 11
FICHA PA-207. Calle Obispo Muñoz 21
FICHA PA-208. Calle Obispo Muñoz 23
FICHA PA-209. Calle Obispo Muñoz 25
FICHA PA-210. Calle Obispo Muñoz 29
FICHA PA-211. Calle Obispo Muñoz 31
FICHA PA-212. Calle Obispo Muñoz 33
FICHA PA-213. Calle Obispo Muñoz 35
FICHA PA-214. Calle Obispo Muñoz 39
FICHA PA-215. Calle Obispo Muñoz 41
FICHA PA-216. Calle Obispo Muñoz 47
FICHA PA-217. Calle Obispo Muñoz 49
FICHA PA-218. Calle Obispo Muñoz 51
FICHA PA-219. Calle Mendizábal 2
FICHA PA-220. Plaza San Roque 8
FICHA PA-221. Plaza San Roque 4
FICHA PA-222. Plaza San Roque 3
FICHA PA-223. Plaza San Roque 2
FICHA PA-224. Calle Maestro Mallach 5
FICHA PA-225. Calle Maestro Mallach 3
FICHA PA-226. Calle Valencia 54
FICHA PA-227. Calle Valencia 56
FICHA PA-228. Plaza San Juan de Ribera 1
FICHA PA-229. Plaza del Pozo 2
FICHA PA-230. Plaza del Pozo 3
FICHA PA-231. Plaza del Pozo 4
FICHA PA-232. Plaza del Pozo 5
FICHA PA-233. Comandante Moreno, 8
FICHA PA-234. Comandante Moreno, 3
FICHA PA-235. F Galán y García Hdez, 3 y5
FICHA PA-236. F Galán y García Hdez, 7 y9
FICHA PA-237. Pablo Iglesias, 3 a 17
FICHA PA-238. Mendizábal, 3
FICHA PA-239. Mendizábal, 7
FICHA PA-240. Jorge Juan, 60
FICHA PA-241. Jorge Juan, 62
FICHA PA-242. Blasco Ibáñez, 6
FICHA PA-243. Blasco Ibáñez, 8
FICHA PA-244. Blasco Ibáñez, 9
FICHA PA-245. Blasco Ibáñez, 10
FICHA PA-246. Blasco Ibáñez, 12
FICHA PA-247. Blasco Ibáñez, 14
FICHA PA-248. Blasco Ibáñez, 29
FICHA PA-249. Blasco Ibáñez, 31
FICHA PA-250. Blasco Ibáñez, 43
FICHA PA-251. Blasco Ibáñez, 45
FICHA PA-252. Blasco Ibáñez, 47
FICHA PA-253. Blasco Ibáñez, 49
FICHA PA-254. Blasco Ibáñez, 51
FICHA PA-255. Blasco Ibáñez, 61
FICHA PA-256. Calle Jorge Juan 55
FICHA PA-257. Calle Jorge Juan 59
FICHA PA-258. Calle Jorge Juan 73

FICHA PA-259.
ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS
PROTECCIÓN AMBIENTAL
FICHA SU-1. Calle José Carrau
FICHA SU-2. Conjunto “La Granja”
FICHA SU-3. Conjunto Huerto de Aznar
PROTECCIÓN PARCIAL
FICHA SU-4. Jardín “Hogar Sequera”
ELEMENTOS URBANOS CATALOGADOS
PROTECCIÓN INTEGRAL
FICHA EU-1. Portada del Círculo Católico
FICHA EU-2. Estatua de la República
FICHA EU-3. Estatua de Blasco Ibáñez
FICHA EU-4. Mausoleo de la Familia M. Pascual
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
FICHA PARq-1. Yacimiento Arqueológico Castell de Burjassot
FICHA PARq-2. Yacimiento Arqueológico Los Silos
BIEN DE RELEVANCIA LOCAL. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL
FICHA NHT-BRL Núcleo histórico tradicional
Artículo 7. Bienes de Interés Cultural.
De acuerdo con el art. 34.8 LPCV se incluyen en el Catálogo, como ordenación estructural, los Bienes de Interés Cultural incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano. Estos elementos son:
- EL COLEGIO MAYOR SAN JUAN DE RIBERA (CASTILLO - PALACIO)
- LOS SILOS
Artículo 8. Bienes de Relevancia Local.
1. Conforme a lo dispuesto en art. 46.1 de la LPCV, los Bienes de Relevancia Local están incluidos en el Catálogo.
2. Conforme a lo dispuesto en art 46.2 de la LPCV, se incluyen como Bienes de relevancia Local los bienes sobre los que se considera que aun no poseyendo la singularidad precisa para ser declarados Bienes de Interés Cultural, no obstante tienen significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, o etnológico, y/o gozan de la consideración de Bienes de Relevancia Local en virtud de lo establecido en la disposición adicional quinta de la LPCV.
Son los siguientes y se adscriben a las siguientes categorías:
NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT-BRL)
- Núcleo Histórico Tradicional de Burjassot
MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL:
- ERMITA DE SAN ROQUE
- IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL
ESPACIO ETNOLOGICO DE INTERÉS LOCAL:
- MOLÍ DE LA SAL
- PARTIDOR O LLENGÜA DE BURJASSOT-ALBORGÍ
- LLENGÜES DEL RAIG
- MERCADO MUNICIPAL
- CHIMENEA 1
- CHIMENEA 2
- RETABLO CERÁMICO VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS
- RETABLO CERÁMICO SANTA BÁRBARA
- RETABLO CERÁMINO ESTACIÓN XII VIA CRUCIS
SITIO HISTÓRICO DE INTERÉS LOCAL:
- REFUGIO DE LA GUERRA CIVIL I
- REFUGIO DE LA GUERRA CIVIL II
Artículo 9. Otros Bienes Catalogados
El resto de bienes incluidos en el Catálogo se ha considerado que, en razón a su interés, deben quedar recogidos en el catálogo, sin tener la importancia suficiente como para ser Bienes de Relevancia Local, aunque sí gozarán de una normativa específica para su protección y conservación.
CAPÍTULO II.
NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 10. Alcance de la Normativa Urbanística.

1. La inclusión de un edificio en el Catálogo determina la conservación y apreciación de los elementos de la composición arquitectónica o del espacio natural que, por su interés cultural o artístico o significación histórica, la justifican mediante la regulación de medidas de protección.
2. Los parámetros para la edificación en los inmuebles incluidos en el Catálogo son los que se derivan de estas Normas Urbanísticas.
3. En la parte de la parcela donde no se ubique el elemento protegido podrá edificarse siempre que lo permita expresamente la ficha correspondiente.

Artículo 11. Régimen de los bienes y espacios protegidos

1. Los Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local, forman parte del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y les de aplicación el régimen general de protección establecido por la legislación de patrimonio cultural valenciana y el previsto en las normas urbanísticas del catálogo. Asimismo, le es de aplicación las determinaciones incluidas en la correspondiente ficha particular del Catálogo.
2. Al resto de elementos catalogados, no incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano le es de aplicación el régimen de protección previsto en las normas urbanísticas del catálogo y las determinaciones incluidas en la correspondiente ficha particular del Catálogo.
3. Las obras de intervención en los elementos catalogados deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en su ficha particular y al régimen establecido para el nivel de protección que tiene asignado cada elemento catalogado.

Artículo 12. Régimen de intervención en bienes y espacios catalogados.

Se entiende por régimen de intervención el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores patrimoniales que presenta cada inmueble de acuerdo a lo indicado en su ficha particular. Determina su protección, delimitando las facultades que asisten a la propiedad para actuar sobre un bien protegido.

A los efectos de delimitar el alcance de la intervención, cada uno de los bienes catalogados dispone de una ficha en la que se establece los valores patrimoniales del bien y el nivel de protección asignado cada uno.

Cada nivel de protección queda vinculado a un régimen normativo de protección que junto a la ficha, determina las intervenciones posibles en cada bien, que deben ser siempre compatibles con la protección de los bienes o espacios y la conservación de sus valores.

Artículo 13. Definición del nivel de protección y del tipo de protección.

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un bien catalogado y en consecuencia la clase de obras que, en general, pueden efectuar sobre él.

El nivel de protección se establece en el Catálogo atendiendo, de forma prioritaria, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

Se entiende por tipo de protección al conjunto de medidas o acciones específicas de carácter material que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia, determina las obras que en particular se pueden realizar sobre él.

Artículo 14. Niveles de protección.

Se establecen los siguientes niveles de protección:

• **NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.**

1. El nivel de protección integral incluye las construcciones, recintos o elementos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.
2. Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante, puede autorizarse:

a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales

b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

• **NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.**

1. El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

2. En caso de protección parcial pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

• **NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

2. No obstante se puede autorizar:

a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

• **NORMAS PARA CUALQUIER ELEMENTO CATALOGADO.**

1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar a aquellos casos en que se valore su no incidencia en el paisaje y la escena urbana.
2. En las obras de renovación reforma parcial de plantas bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, las intervenciones en fachada o partes del inmueble visible desde la vía pública deberán armonizar con el ambiente, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia, y respetar los valores patrimoniales identificados en las fichas del catálogo.
3. Salvo disposición en contrario del planeamiento o la ficha particular, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.
4. Además de las disposiciones contenidas en este Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimo-

nio cultural cuando implique restricciones mayores que las establecidas en el presente catálogo.

Artículo 15. Asignación de los niveles de protección

Los Bienes Inmuebles y Yacimientos de interés que se hayan recogidos en el presente Catálogo gozan de un nivel de protección concreto de los anteriormente reseñados.

El nivel de protección asignado a cada elemento catalogado vendrá dado en relación al grado de interés cultural e importancia por su significación histórico-artística. Asimismo el nivel de protección determinará las obras admisibles y alternativas posibles en su caso. La asignación concreta de los niveles de protección se hará explícita en la correspondiente ficha de cada elemento a preservar en cuestión, así como las oportunas obras de mantenimiento y consolidación.

Artículo 16. Entornos de Protección

En los planos de ordenación del catálogo se delimitan los entornos de protección de los BIC y de los BRL a los que se ha delimitado entorno de protección.

La delimitación de los entornos de protección de los BIC y los BRL se justifica en la memoria del presente catálogo de acuerdo al segundo párrafo del artículo 39 de la LPCV.

En los entornos de protección el Ayuntamiento velará por que se respeten los tipos edificatorios tradicionales, así como un cromatismo, materiales y disposición de huecos integrados en la trama, evitando la sustitución indiscriminada de edificaciones que responden a la tipología tradicional y tratando de eliminar o minimizar el impacto visual que producen algunas edificaciones o instalaciones en la contemplación del bien, para la consecución de este fin se ha establecido una normativa para los entornos de protección delimitados, incluida en el presente documento.

Artículo 17. Normativa genérica de intervención en los entornos de protección de BIC y NHT-BRL

En los entornos de protección de los BIC y NHT-BRL se han clasificado las edificaciones en cuatro tipos:

1. Edificaciones con valor arquitectónico notable: a dichas edificaciones se les otorga un nivel de protección integral o parcial y se incluyen en las fichas del catálogo.
2. Edificaciones con valor ambiental: las edificaciones que responden a tipos tradicionales de la zona se protegen ambientalmente.
3. Edificaciones impropias, disonantes o inarmónicas: se han delimitado gráficamente en los planos, sobre estas construcciones se ha previsto una regulación expresa que afecta a los dos parámetros que las hacen merecedoras de esta clasificación: volumen y estética.
4. Resto de edificaciones: que si bien no son impropias tampoco merecen la consideración de ser protegidas ambientalmente ya que su arquitectura no alcanza los parámetros para esta consideración.

La normativa en las edificaciones de protección integral, parcial o ambiental es la regulada en la correspondiente ficha y en las presentes normas.

La normativa genérica para los casos de los apartados tres y cuatro anteriores se desarrolla en los artículos siguientes:

Artículo 17a. Normativa genérica de intervención en edificaciones impropias en los entornos de protección de BIC y NHT-BRL

1. Volumen impropio: La gran mayoría de las edificaciones impropias están en fuera de ordenación diferida debido al número de alturas, que excede a las máximas permitidas por el Plan General. Este régimen de fuera de ordenación implica:

- La construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (construcción total de la estructura).

- Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales o futuras dotaciones públicas cuyo volumen, ocupación de parcela, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento.

- No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva

de aparcamientos previstos en este Plan General, aplicando las condiciones que la presente normativa del catálogo establece para las edificaciones que se encuentran en el NHT-BRL, entorno de protección del BIC "Colegio Mayor San Juan de Ribera" o "entorno de protección del BIC "Los Silos", según sea el caso.

2. Estética impropia: En caso de intervención en elementos impropios, la normativa de aplicación será la prevista en el ámbito de protección al que pertenezca: NHT-BRL, entorno de protección del BIC "Colegio Mayor San Juan de Ribera" o "entorno de protección del BIC "Los Silos".

Artículo 17b. Normativa genérica de intervención en edificaciones no impropias ni catalogadas en los entornos de protección de BIC y NHT-BRL.

Cualquier intervención que se realice no supondrá una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien.

Las intervenciones en estos edificios, aún en el caso de ser parciales, tenderán a recuperar el carácter patrimonial del entorno donde se ubiquen cumpliendo la normativa de aplicación, que es la prevista en el ámbito de protección al que pertenezca: NHT-BRL, entorno de protección del BIC "Colegio Mayor San Juan de Ribera" o entorno de protección del BIC "Los Silos".

Artículo 17c. Normativa genérica de sustituciones reedificadorias en los entornos de protección de BIC y NHT-BRL.

No podrá haber una sustitución indiscriminada de los edificios existentes. Las actuaciones de reedificación en estos entornos tendrán el carácter de excepcionales. Por tanto, en la solicitud habrá que justificar que para el entorno es mejor sustituir el edificio que intervenir en él. Todas las sustituciones edificatorias deberán llevar acompañado un estudio justificando que reedificar mejora las condiciones y la relación con el ámbito urbano respecto a la edificación existente.

En el NHT-BRL y en los entornos de protección de BIC se garantizará la edificación sustitutoria respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tradicionales.

Cualquier reedificación que se realice no supondrá una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Ninguna reedificación podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien.

En ningún caso se podrá conceder licencia de derribo sin la licencia de construcción de la nueva edificación sustitutoria.

En caso de reedificación, la normativa de aplicación será la prevista en el ámbito de protección al que pertenezca: NHT-BRL, entorno de protección del BIC "Colegio Mayor San Juan de Ribera" o entorno de protección del BIC "Los Silos", excepto la regulación de alturas que deberá cumplir lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Regulación de alturas: En caso de reedificación dentro de los entornos de protección de BIC y del NHT-BRL no se admite el enrase de la cornisa con las colindantes

SECCIÓN PRIMERA: Régimen de protección e intervención en los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano.

SUBSECCIÓN PRIMERA: Bienes de Interés Cultural.

Artículo 18. Régimen de protección.

Los Bienes de Interés Cultural incluidos en el Catálogo se regirán por el régimen establecido en el capítulo III del título II de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano y por la normativa correspondiente al nivel de protección integral y la ficha particular incluida en este catálogo.

Artículo 19. Usos permitidos

Los usos permitidos serán los establecidos en la zona de ordenación en que estén ubicados, que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien. La autorización particularizada o cambio de usos se regirá por lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 20. Régimen de intervención.

Cualquier intervención en los Bien de Interés Cultural presentes en este catálogo requerirá autorización de la Conselleria competente en materia de cultura y patrimonio.

Artículo 21. Entorno de Protección del BIC COLEGIO MAYOR SAN JUAN DE RIBERA (CASTILLO - PALACIO)

El entorno de protección del BIC Castillo de Burjassot se encuentra delimitado en los planos de ordenación de catálogo. El entorno de protección se justifica en la memoria del presente catálogo de acuerdo al segundo párrafo del artículo 39 de la LPCV.

Artículo 22. Normativa de protección en el Entorno de Protección del BIC COLEGIO MAYOR SAN JUAN DE RIBERA (CASTILLO-PALACIO)

Los requisitos a los que deben ajustarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afectan a los inmuebles y al entorno de protección se determinan en el presente artículo.

En los entornos de protección se garantizará la edificación sustitutoria respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tradicionales, evitando la situación o dimensiones de edificaciones o instalaciones que perturben la contemplación del bien.

En el caso que el ámbito de protección termine en fachada o medianera, las intervenciones en la envolvente exterior de los inmuebles a los que pertenecen esas fachadas o medianeras, deberán garantizar la armonización con los valores culturales del presente ámbito para poder obtener la correspondiente licencia municipal.

Se procurará con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos calificados como impropios y señalados como tales en el plano del catálogo

1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos del entorno de protección y la normativa aplicable a las nuevas edificaciones es la siguiente:

- Número máximo de plantas: El número de plantas permitidas son las que se determinan en los planos del presente Catálogo.

- Profundidad máxima edificable: La de la arquitectura tradicional del entorno de protección.

- Altura máxima de cornisa: Se mantendrá la altura de cornisa original con el objeto de preservar la silueta paisajística, excepto en las edificaciones fuera de ordenación por número de alturas. En este último caso la altura de cornisa deberá armonizar en el entorno, no pudiendo superar la fórmula:

$$\text{Altura cornisa} = 3,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

- Cuerpos Volados: No se permiten cuerpos semicerrados ni miradores. En planta primera se permiten balcones corridos, en las plantas segunda en adelante los balcones deben servir a un único hueco de fachada, la separación mínima entre ellos será de 1,00 m. y deberán estar abiertos en todos sus paramentos. En cualquier caso las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos.

- Composición edificatoria: Las nuevas edificaciones se adecuarán al carácter general de la tipología modal del área donde se enclavan, es decir, edificación tradicional unifamiliar entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio en cara interior de la parcela o partes traseras de las casas, pudiendo incluir edificaciones secundarias en parcela con altura inferior a la de la edificación principal. La edificación principal tendrá huecos de composición vertical en fachada principal y cubierta a dos aguas, con tratamiento particularizado en esquina según los referentes tradicionales de la zona.

- La edificación de nueva planta debe separarse, al menos 2m, respecto del muro perteneciente al Castillo Palacio San Juan de Ribera o en su defecto no superar la altura del mismo ni tener espacios transitables (terrazas, ...) que permitan asomarse por encima de dicho muro.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

Será necesario aportar alzados de integración urbana con el objeto de justificar la integración o relación ordenada del edificio objeto de intervención con las prexistencias.

2. FACHADAS

Lo establecido en este apartado será de aplicación a las fachadas recayentes a vía pública.

2.1. COMPOSICIÓN

Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o el paisaje del monumento y su entorno, tratarán de preservar la silueta paisajística y de la imagen arquitectónica.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

La composición de las fachadas de los edificios será unitaria y se extenderá a todas sus plantas, incluida la planta baja. Deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición y que se identifiquen claramente a lo largo de la superficie de la fachada. No se permitirán cuerpos salientes ni elementos compositivos de la fachada que alteren la percepción tradicional ni el ambiente histórico del entorno.

Se respetará el sistema compositivo local tradicional, con alineación de huecos en vertical. Los huecos serán de traza básicamente rectangular y vertical, y su composición en fachada seguirá los esquemas tradicionales.

Los huecos de fachada tendrán una proporción de al menos de 1:1,5., y se separarán entre ellos y de cualquier linde al menos 1,5 veces el ancho de los mismos. La relación hueco-macizo será tal predomine siempre en la composición general de la fachada el macizo frente al hueco. Los huecos, vanos, en planta baja no podrán ser mayores de 3,00 m.

No se permiten retranqueos ni huecos entrantes en fachada, no siendo permitidos tampoco los patios abiertos a fachada así como las falsas fachadas para mantener la alineación.

La altura de las diferentes plantas de la edificación, además de cumplir lo establecido para la altura máxima reguladora y número de plantas, procurará armonizar con la altura de las plantas bajas y alturas de las plantas de pisos de las edificaciones tradicionales próximas sin buscar la homogeneidad.

Se prohíbe la utilización de toldos retráctiles en la fachada.

2.2. MATERIALES

Las construcciones habrán de armonizar con los edificios del lugar en que se ubiquen, pudiendo adoptar soluciones tradicionales tanto en el diseño como en la elección y uso de los materiales.

Los revestimientos de fachadas, carpinterías y cerrajerías y otros elementos visibles serán armónicos con la estética tradicional, los balcones serán preferentemente de forja y las composiciones de huecos responderán en la medida de lo posible a diseños tradicionales.

Los materiales de acabado utilizados deberán ser duraderos, garantizar su estabilidad y seguridad, así como su buen estado de conservación. Se puede optar por cualquiera de los siguientes acabados:

- Fábrica enfoscada y pintada en colores RAL 1001, RAL 1002, 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1017, RAL 7032, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9002, RAL 9018, o similares, que deberán justificarse en base a catas realizadas en edificios históricos del ámbito.

- Fábrica revestida con morteros de materiales tradicionales: morteros de cal.

Los muros medianeros vistos quedarán integrados dentro del tratamiento general con la utilización de un material/color con apariencia similar al empleado en fachadas.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes elementos:

- Revestimientos de material cerámico.

- Composición de paramentos con celosías.

- Elementos decorativos tales como balaustradas o recercados de piedra artificial.

- Falsos historicismos con estilos arquitectónicos no tradicionales de la zona.

- Materiales con acabado pulido.

- Ladrillo cara vista, incluso el rústico.

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. Queda prohibida la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública.

Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Deben ser del mismo diseño, color, así como material en todas sus plantas. Deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores que estén en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas mediante la colocación de varetas simulando partición del vidrio. En el caso de que se despiece la hoja la proporción del mismo será similar al de las carpinterías de la zona.

El color de la carpintería no debe destacar demasiado respecto del resto de la fachada, debe quedar integrado.

Las persianas no están permitidas en el Entorno de Protección del BIC. Se utilizarán contraventanas interiores o persianillas enrollables exteriores tradicionales con sus correspondientes guardapolvos.

En el caso de que se coloquen rejas exteriores de seguridad, éstas deberán realizarse con barras de hierro o acero predominando los elementos verticales, pintadas o lacadas exclusivamente en color negro o gris oscuro. Se podrá utilizar material de derribo de forja originales. Lo mismo se aplicará para el caso de las rejas de los balcones. Se prohíbe expresamente la utilización de los balaustres y de las rejas con barriga sobresaliendo del ámbito de la bandeja del balcón.

Las rejas de los huecos de ventanas no podrán sobresalir en ningún caso del plano de fachada, y deberán ser de hierro de forja, lisas, con composiciones tradicionales o integradas en la estética del casco en color negro. Se evitarán los dorados.

2.3. TEXTURA

El acabado de las fachadas en las partes macizas deberá ser de material revocado con textura lisa y el color incorporado en la masa o pintado en colores tradicionales existentes, de acabado mate y sin granular.

3. VUELOS

Se prohíbe la realización de balcones volando el canto total del forjado de manera que éste quede visto. El canto de los vuelos será inferior a 10 cm. Se podrán ejecutar vuelos con estructura ligera anclada a la fachada siempre y cuando se cumpla que el canto sea inferior a 10 cm. Se prohíben los antepechos macizos o en celosía. Se retirarán al menos 60 cm. de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.

La longitud de los vuelos no superará el 60% de la longitud total de la fachada.

El vuelo máximo será:

Calles de ancho menor de 5,00:	Ningún vuelo
Calles entre 5,00 - 7,00	30 cm
Calles de ancho mayor de 7,00	60 cm.

Los vuelos estarán a una altura mínima de 3,50 metros desde la rasante hasta la cara inferior de la plataforma del balcón. La separación mínima entre balcones será de 1,00 m.

No se permiten cuerpos semicerrados ni miradores. Los balcones deberán estar abiertos en todos sus paramentos, las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos; ni dispondrán de una altura superior a la establecida en las normas de habitabilidad vigente.

Sobre la alineación exterior solo se autorizaran los siguientes cuerpos o elementos ornamentales salientes:

1. Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
2. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

4. PLANTA BAJA

La composición de planta baja se inscribirá en la solución compositiva unitaria que se exige a la fachada. La solución material en la constitución y acabado exterior del cerramiento será análoga a las tradicionales, utilizando preferentemente materiales que constituyan el resto de la fachada.

Se podrá disponer de zócalo en las fachadas con acabado de aspecto similar al del resto de la fachada, que podrá ser de piedra natural

caliza sin juntas horizontales o pintado. El zócalo no deberá superar la altura de 1,2 m. ni sobresalir más de 8 cm. del acabado de fachada.

El hueco del garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de fachada. El sistema de apertura de la puerta de garaje no podrá invadir la calle ni sobresalir de la alineación de la fachada. Sus mecanismos de accionamiento deberán ser silenciosos y las puertas no podrán producir ruidos molestos.

Mediante soluciones constructivas y técnicas se resolverá el acceso de vehículos de manera que la proporción de los huecos de acceso sea vertical.

5. CUBIERTA

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar las condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos o edificaciones colindantes. En las cubiertas inclinadas se utilizará teja árabe sin esmaltes ni pigmentos y si la teja es nueva se preferirá con un acabado envejecido. Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o fibra de vidrio lisa u ondulada, o cualquier tipo de chapa, en las cubiertas de los edificios principales que dan a la vía pública.

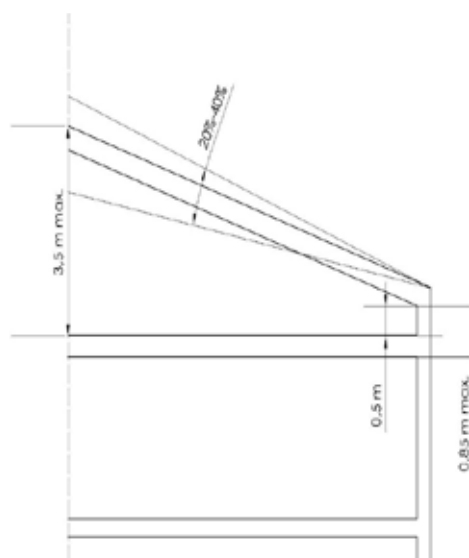
El entorno de protección del BIC quedará exento de la obligatoriedad de colocación de captadores solares. En el caso de la colocación de captadores solares, no podrán situarse en las cubiertas de las edificaciones principales, siendo estas edificaciones las recayentes a vía pública, y se deberán situar de manera que no sean visibles desde el espacio público.

En las alineaciones de fachada a espacios públicos únicamente se podrán realizar cubiertas inclinadas, permitiéndose exclusivamente las cubiertas planas en estos casos en los inmuebles catalogados que ya las posean.

Se permitirán cubiertas planas en los cuerpos de las edificaciones secundarias que no sean visibles desde los espacios públicos, de acuerdo a las edificaciones tradicionales de la zona.

Los antepechos de las cubiertas planas de los edificios protegidos que ya las poseían deberán de alinear el antepecho de protección al paramento de fachada, dando una lectura continua de ambos planos en fachada. Dicho antepecho deberá a su vez estar en sintonía con los antepechos de las edificaciones laterales, proporcionando una lectura ordenada del frente de la manzana donde se integre la edificación.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40% y mínima de 20%. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. En el caso de aprovechamientos bajo cubierta inclinada, la línea de intersección del plano inferior de la cubierta con el plano vertical de fachada (antepecho), no podrá estar a más de ochenta y cinco centímetros por encima de la línea de cornisa (ni disponer de más de cincuenta centímetros de altura libre en el plano de fachada). Ésta línea de intersección deberá cumplir las mismas condiciones de sintonía con el entorno que los antepechos de cubiertas planas regulados en el apartado anterior



6. INSTALACIONES

Se prohíbe la presencia en fachada de cualquier instalación o elemento industrial de servicio a la vivienda como los aparatos de aire acondicionado, antenas de telefonía o captación de imagen, audio o señales digitales. Del mismo modo, se prohíbe la colocación de dichos elementos en las cubiertas de las edificaciones principales, siendo estas edificaciones las recayentes a vía pública. Todos estos elementos deberán estar integrados en la composición de sus correspondientes edificios de manera que no sean apreciables desde el entorno visual del bien.

En el caso de rejillas de ventilación, tapas de registro, buzones, etcétera, deberán estar integrados en la composición de la fachada, utilizando para ello, materiales acordes a esta normativa específica. Se prohíbe utilizar colores impropios de la estética tradicional en bajantes y canalones moldurados metálicos.

7. INSTALACIONES PUBLICITARIAS

La LPCV en el Artículo 39 establece prohibiciones sobre publicidad exterior. Además de lo articulado en la citada ley se regulan las instalaciones publicitarias siguiendo estas pautas:

Sólo se permitirán instalaciones publicitarias diseñadas exclusivamente para el entorno de manera que el impacto visual que pueda suponer la instalación de rótulos y carteles publicitarios sea positivo para la apreciación de los valores tradicionales del ámbito, supervisadas por los servicios técnicos municipales competentes. En ningún caso se podrán colocar sobre edificios declarados BIC.

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

Se prohíbe la instalación de anuncios publicitarios en las medianeras de los edificios.

8. CARTELERÍA

Sólo se permitirá la utilización de placas y rótulos a base de letras sueltas adosadas en letras romanas sobre vidrio transparente, o talladas en bronce, latón, madera, piedra, forja o chapa de dimensiones inferiores a 30x20 cada una.

Deberán adaptarse en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas, colores y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca. No se permitirá que estos rótulos ocupen más de un 20% de la superficie de la planta baja.

Los anuncios irán situados ajustándose bien a los huecos o bien a los macizos arquitectónicos, no permitiéndose que se altere la relación formal existente mediante anuncios que oculten la estructura de huecos del edificio original.

La instalación de anuncios no podrá situarse por encima del basamento constructivo de las edificaciones, entendiéndose como tal la planta baja y primera de la edificación. Tampoco está permitida la instalación de anuncios sobre barandillas, rejas ni elementos ornamentales.

Se prohíben las banderolas perpendiculares al paramento vertical sustentante de cualquier dimensión.

La publicidad de promoción inmobiliaria y de venta de edificios se podrá realizar mediante un único cartel cuya dimensión mayor sea de 100 cm. Se realizará en materiales no rígidos, como lonas, fibras o plásticos, en mate, y el mensaje que contengan sólo podrá consistir en la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio. Se ubicarán en los huecos arquitectónicos del local o edificio en cuestión. El sistema de fijación de estos carteles será con adhesivos que permitan la fácil retirada sin deterioro de la edificación, sin dejar restos adheridos a la fachada.

No se podrá utilizar rótulo luminoso en el entorno BIC. Sí podrán iluminarse indirectamente los rótulos y placas, siempre y cuando la potencia lumínica no interfiera en el paisaje arquitectónico del entorno, y el elemento iluminador sea discreto y quede integrado en la edificación en la que se coloque.

9. PARCELA

Se considera parcela mínima edificable aquella cuya superficie es de 45 m².

El linde frontal a vial público será de al menos 4,5 metros de longitud.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación

exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas vacantes procedentes de derribos u otras que, aun incumpléndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantiva.

No se permitirán agregaciones parcelarias que den como resultado lecturas continuas homogéneas en frentes de fachada de gran longitud. En el caso de agregaciones por motivos justificados se deberá mantener la lectura del parcelario original en la composición de las fachadas, evitando un continuo homogéneo.

10. USOS

Uso dominante:

Residencial (R), tanto unifamiliar (Run) como plurifamiliar (Rpf). Incluso en planta baja.

Usos Compatibles:

- Producción artesanal (Ind-1)

- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)

- Aparcamiento (Par-1a, Par1b)

- Residencial comunitario (Rcm)

- Comercial (Tco-1a,)

- Hotelero (Tho-1, Tho-2)

- Oficina (Tof-1, Tof-2)

- Uso Recreativo (Tre-1): excepto salas de cine, salas de conciertos, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, parques de atracciones, pubs y locales con ambientación musical.

- Dotacional (D) y Dotacional privado (D*).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

Artículo 23. Intervenciones en los ESPACIOS PÚBLICOS del Entorno de Protección del BIC COLEGIO MAYOR SAN JUAN DE RIBERA (CASTILLO-PALACIO).

1. PAVIMENTACIÓN

Se adecuará la urbanización con pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado compatible con los valores patrimoniales del bien e integrada con los espacios colindantes del NHT-BRL para evitar la discontinuidad de los espacios públicos.

Cualquier intervención que se lleve a cabo sobre el pavimento de estos espacios deberá proyectarse de forma global, mediante un único proyecto de urbanización que se pueda materializar en varias fases, pero con un solo criterio de diseño. Esto se aplicará a la calidad de los materiales a utilizar, sistemas de pavimentación, de delimitación de calzadas, de iluminación, tipología de mobiliario urbano, etc.

Se repondrán y renovarán los pavimentos así como el alumbrado público teniendo en cuenta la incidencia ambiental de ambos en el entorno, eliminando además las barreras arquitectónicas.

Los cambios en la pavimentación deberán potenciar el carácter unitario del espacio público, primando criterios de homogeneidad, minimización del número de materiales diferentes y continuidad en los pavimentos.

La pavimentación tendrá en cuenta la recuperación de alineaciones históricas que deberán incluirse en el diseño proyectado del conjunto.

Los materiales, pavimentación y texturas proyectados, deben procurar no enfatizar con cambios de materiales los recorridos de vehículos utilizando los mismos materiales aunque necesiten espesores mayores para su mejor conservación.

La calidad de los materiales de todo el entorno debe ser de alta resistencia, de fácil mantenimiento y limpieza y con la calidad estética que exige el Entorno del BIC.

En caso de aparecer restos arqueológicos que, de acuerdo con la memoria final de la prospección sean relevantes, se debería diseñar el pavimento de manera que se señale el trazado de dichos restos.

2. JARDINERÍA Y ARBOLADO

El diseño paisajístico del entorno permitirá que la vegetación no impida la correcta visualización del bien protegido.

3. MOBILIARIO URBANO

Se procurará disponer de mobiliario urbano y alumbrado que potencien el uso público de los entornos del bien. El diseño de este mo-

biliario será tal que no distorsione la visión del bien. No se permitirá adosar elementos de urbanización, señalización y mobiliario urbano a las fachadas del bien.

Se deberán eliminar las luminarias y el resto de elementos de la instalación de las fachadas de los edificios monumentales.

El alumbrado e iluminación del espacio deberá responder a un tratamiento unitario, con criterios análogos a los definidos para la pavimentación, pudiendo recurrir a modelos de luminarias contemporáneos que refuercen la puesta en valor de las componentes arquitectónicas y espaciales específicas del ámbito protegido.

El proyecto de urbanización tendrá en consideración la presencia de contenedores de residuos o basuras estableciendo las medidas técnicas necesaria para su integración en el espacio público.

4. SEÑALIZACIONES

La señalización urbana quedará integrada en el entorno BIC de manera que los elementos utilizados, monopostes, placas identificativas de los edificios y calles, instalaciones, etcétera, no interfieran en la visualización del bien protegido, ni en la silueta paisajística del entorno.

5. USOS Y OCUPACIONES

Se priorizará, en aquellos viarios en que sea posible, el uso peatonal o de circulación restringida frente a la circulación motorizada. Se prohibirá el estacionamiento de vehículos y las zonas de carga y descarga frente al bien, salvo servicios públicos. Se minimizará la presencia de elementos relacionados con la recogida y almacenamiento de residuos y se evitará su colocación en el espacio frente al bien.

6. INSTALACIONES URBANAS

Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del entorno de protección.

7. DOCUMENTACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

La documentación de proyecto de las intervenciones en los espacios públicos del entorno contendrá estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

Artículo 24. Entorno de Protección del BIC “LOS SILOS”.

El entorno de protección del BIC “Los Silos” se encuentra delimitado en los planos de ordenación de catálogo. El entorno de protección se justifica en la memoria del presente catálogo de acuerdo al segundo párrafo del artículo 39 de la LPCV.

Artículo 25. Normativa de protección en el Entorno de Protección del BIC “LOS SILOS”

Los requisitos a los que deben ajustarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afectan a los inmuebles y al entorno de protección se determinan en el presente artículo.

En los entornos de protección se garantizará la edificación sustitutoria respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tradicionales, evitando la situación o dimensiones de edificaciones o instalaciones que perturben la contemplación del bien.

La Normativa que a continuación se desarrolla, regula las condiciones de la edificación del entorno que afectan a la percepción del BIC y prevalecerá frente a la prevista en cada una de las zonas de ordenación, en que se encuentran las edificaciones situadas en el entorno de protección del BIC: Núcleo Histórico Tradicional (NHT), Ampliación de Casco (ACA) y Ensanche (ENS).

En el caso que el ámbito de protección termine en fachada o medianera, las intervenciones en la envolvente exterior de los inmuebles a los que pertenecen esas fachadas o medianeras, deberán garantizar la armonización con los valores culturales del presente ámbito para poder obtener la correspondiente licencia municipal.

Se procurará con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos calificados como impropios y señalados como tales en el plano del catálogo.

1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS CARACTERÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos del entorno de protección y la normativa aplicable a las nuevas edificaciones es la siguiente:

- Número máximo de plantas: El número de plantas permitidas son las que se determinan en los planos del presente Catálogo.

- Profundidad máxima edificable: La de la arquitectura tradicional del entorno de protección.

- Altura máxima de cornisa: Se mantendrá la altura de cornisa original con el objeto de preservar la silueta paisajística, excepto en las edificaciones fuera de ordenación por número de alturas. En este último caso la altura de cornisa deberá armonizar en el entorno, no pudiendo superar la fórmula:

$$\text{Altura cornisa} = 3,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

- Cuerpos Volados: No se permiten cuerpos semicerrados ni miradores. En planta primera se permiten balcones corridos, en las plantas segunda en adelante los balcones deben servir a un único hueco de fachada, la separación mínima entre ellos será de 1,00 m. y deberán estar abiertos en todos sus paramentos. En cualquier caso las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos.

- Composición edificatoria: Las nuevas edificaciones se adecuarán al carácter general de la tipología modal del área donde se enclavan, es decir, edificación tradicional unifamiliar entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior en parcela y huecos de composición vertical.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

2. FACHADA

Lo establecido en este apartado será de aplicación a las fachadas recayentes a vía pública.

2.1. COMPOSICIÓN

La composición de las fachadas de los edificios será unitaria y se extenderá a todas sus plantas, incluida la planta baja. Deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición y que se identifiquen claramente a lo largo de la superficie de la fachada y que sea acorde a las edificaciones preexistentes.

Para ello será necesario justificar mediante simulación infográfica realista con al menos tres puntos de vista diferentes, que el estado en que queda la fachada de la manzana donde se ubique, así como el tramo de vía completa, mejora ambientalmente con la intervención en la escena urbana, poniendo en valor las edificaciones históricas colindantes y del entorno.

No se podrán realizar patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

La altura de las diferentes plantas de la edificación, además de cumplir lo establecido para la altura máxima reguladora y número de plantas, procurará armonizar con la altura de las plantas bajas y alturas de las plantas de pisos de las edificaciones colindantes.

Se deberán usar colores neutros que pongan en valor la presencia del elemento arquitectónico protegido, y que no le resten protagonismo en la escena urbana. Teniendo en consideración el tono de la piedra de Los Silos deberán ser tonos neutros que revaloricen el bien y así se justificará en el proyecto de intervención.

2.2. MATERIALES

Los materiales de acabado utilizados deberán ser duraderos, garantizar su estabilidad y seguridad, así como su buen estado de conservación. Se puede optar por cualquiera de los siguientes acabados: Fábrica enfoscada y pintada, fábrica revestida con materiales coloreados en masa, hormigón.

Los muros medianeros vistos quedarán integrados dentro del tratamiento general con la utilización de un material con calidad similar al empleado en fachadas.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes elementos:

- Elementos decorativos tales como balaustradas o recercados de piedra artificial.

- Falsos historicismos con estilos arquitectónicos no tradicionales de la zona.

- Materiales con acabado pulido.

Si se colocan toldos éstos serán de colores similares a la fachada.

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. Queda prohibida la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública.

Las carpinterías de una edificación deben ser del mismo diseño, color, así como material en todas sus plantas. Deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores que estén en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas.

El color de la carpintería no debe destacar demasiado respecto del resto de la fachada, debe quedar integrado.

Se prohíbe expresamente la utilización de los balaustres y de las rejas con barriga sobresaliendo del ámbito de la bandeja del balcón.

Las rejas de los huecos de ventanas no podrán sobresalir en ningún caso del plano de fachada, y deberán ser de hierro de forja, lisas, con composiciones tradicionales o integradas en la estética del casco en color negro. Se evitarán los dorados.

Las persianas están permitidas en el Entorno de Protección del BIC, pero deberán ser del mismo diseño, material y color que el resto de la carpintería. Se prohíben los cajones de persiana vistos en la fachada en todas las plantas, incluida la planta baja. Deberán alojarse en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de la fachada.

Cualquier elemento contenido en las fachadas de las edificaciones de entorno BIC debe proyectarse teniendo en cuenta la incidencia que éstas tendrán en el paisaje arquitectónico, y debe prevalecer en todo momento la importancia de preservarlo.

3. VUELOS

Se prohíbe la realización de balcones volando el canto total del forjado de manera que éste quede visto. El canto de los vuelos será inferior a 10 cm. Se podrán ejecutar vuelos con estructura ligera anclada a la fachada siempre y cuando se cumpla que el canto sea inferior a 10 cm. Se prohíben los antepechos macizos o en celosía.

Se retirarán al menos 60 cm. de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.

La longitud de los vuelos no superará el 60% de la longitud total de la fachada.

El vuelo máximo será:

Calles de ancho menor de 5,00:	Ningún vuelo
Calles entre 5,00 - 7,00	30 cm
Calles de ancho mayor de 7.00	60 cm.

Los vuelos estarán a una altura mínima de 3,50 metros desde la rasante hasta la cara inferior de la plataforma del balcón. La separación mínima entre balcones será de 1,00 m.

No se permiten cuerpos semicerrados ni miradores. Los balcones deberán estar abiertos en todos sus paramentos, las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos; ni dispondrán de una altura superior a la establecida en las normas de habitabilidad vigente.

Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos o elementos ornamentales salientes:

1. Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
2. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

4. PLANTA BAJA

La composición de planta baja se inscribirá en la solución compositiva unitaria que se exige a la fachada. La solución material en la constitución y acabado exterior del cerramiento se hará utilizando preferentemente materiales que constituyan el resto de la fachada.

En caso de colocación de una piedra el despiece deberá ser sin juntas horizontales.

5. CUBIERTAS

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar las condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos o edificaciones colindantes. Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o fibra de vidrio lisa u ondulada en cubiertas visibles desde la vía pública.

El entorno de protección del BIC quedará exento de la obligatoriedad de colocación de captadores solares. En el caso de la colocación de captadores solares, no podrán situarse en las cubiertas de las edificaciones principales, siendo estas edificaciones las recayentes a vía pública, y se deberán situar de manera que no sean visibles desde el espacio público.

6. INSTALACIONES

Se prohíbe la presencia en fachada de cualquier instalación o elemento industrial de servicio a la vivienda como los aparatos de aire acondicionado, antenas de telefonía o captación de imagen, audio o señales digitales. Del mismo modo, se prohíbe la colocación de dichos elementos en las cubiertas de las edificaciones principales, siendo estas edificaciones las recayentes a vía pública. Todos estos elementos deberán estar integrados en la composición de sus correspondientes edificios de manera que no sean apreciables desde el entorno visual del bien.

En el caso de rejillas de ventilación, tapas de registro, etcétera, deberán estar integrados en la composición de la fachada, utilizando para ello, materiales acordes a esta normativa específica.

7. INSTALACIONES PUBLICITARIAS

La LPCV en el artículo 39 establece prohibiciones sobre publicidad exterior. Además de lo articulado en la citada ley se regulan las instalaciones publicitarias siguiendo estas pautas:

Sólo se permitirán instalaciones publicitarias diseñadas exclusivamente para el entorno de manera que el impacto visual que pueda suponer la instalación de rótulos y carteles publicitarios sea el menor posible, supervisadas por los servicios técnicos municipales competentes. En ningún caso se podrán colocar sobre edificios declarados BIC.

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

Se prohíbe la instalación de anuncios publicitarios en las medianeras de los edificios.

8. CARTELERÍA

Sólo se permitirá la utilización de placas y rótulos a base de letras sueltas adosadas en letras romanas sobre vidrio transparente, o talladas en bronce, latón, madera, piedra, forja o chapa de dimensiones inferiores a 30x20 cada una.

Deberán adaptarse en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas, colores y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca. No se permitirá que estos rótulos ocupen más de un 20% de la superficie de la planta baja.

Los anuncios irán situados ajustándose bien a los huecos o bien a los macizos arquitectónicos, no permitiéndose que se altere la relación formal existente mediante anuncios que oculten la estructura de huecos del edificio original.

La instalación de anuncios no podrá situarse por encima del basamento constructivo de las edificaciones, entendiéndose como tal la planta baja y primera de la edificación. Tampoco está permitida la instalación de anuncios sobre barandillas, rejas ni elementos ornamentales.

Se prohíben las banderolas perpendiculares al paramento vertical sustentante de cualquier dimensión.

La publicidad de promoción inmobiliaria y de venta de edificios se podrá realizar mediante un único cartel cuya dimensión mayor sea de 100 cm. Se realizará en materiales no rígidos, como lonas, fibras o plásticos, en mate, y el mensaje que contengan sólo podrá consistir en la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio. Se ubicarán en los huecos arquitectónicos del local o edificio en cuestión. El sistema de fijación de estos carteles será con adhesivos que permitan la fácil retirada sin deterioro de la edificación, sin dejar restos adheridos a la fachada.

No se podrá utilizar rótulo luminoso en el entorno BIC. Sí podrán iluminarse indirectamente los rótulos y placas, siempre y cuando la potencia lumínica no interfiera en el paisaje arquitectónico del entorno, y el elemento iluminador sea discreto y quede integrado en la edificación en la que se coloca.

9. USOS

9.1 ENTORNO INCLUIDO EN LA ZONA NHT

Uso dominante:

Residencial (R), tanto unifamiliar (Run), como plurifamiliar (Rpf). Incluso en planta baja.

Usos Compatibles:

- Vivienda turística (Rvt).
- Producción artesanal (Ind-1)
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)
- Aparcamiento (Par-1a, Par1b)
- Residencial comunitario (Rcm)
- Comercial (Tco-1a,)
- Hotelero (Tho-1, Tho-2)
- Oficina (Tof-1, Tof-2)
- Uso Recreativo (Tre-1): excepto salas de cine, salas de conciertos, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, parques de atracciones, pubs y locales con ambientación musical.
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

9.2 ENTORNO INCLUIDO EN LA ZONA ACA

Uso dominante:

Residencial plurifamiliar (Rpf).

El uso residencial está prohibido en la planta baja, por lo que no se permiten ni viviendas, ni accesos a las viviendas, ni piezas habitables de viviendas en planta baja salvo lo indicado en el apartado siguiente.

Excepcionalmente, se permitirán usos residenciales en planta baja con el objeto de destinar parte de la planta baja a la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, viviendas que no podrán ubicarse en el espacio delimitado como patio interior de manzana. No se permitirá la construcción de piezas habitables en planta baja que no estén relacionadas exclusiva y directamente con la vivienda adaptada, permitida en su caso.

Las viviendas permitidas en planta baja para personas mayores y personas con discapacidad, en cada promoción, será como máximo de 1 vivienda adaptada por cada 50 viviendas o fracción de fracción de 50 viviendas de cada promoción o finca base de la división horizontal.

En el caso de edificaciones existentes, el trámite de concesión de la licencia de habilitación de locales en planta baja para uso vivienda, tendrá que contar con la previa o simultánea audiencia del resto de los integrantes del edificio, así como en su caso de locales colindantes.

Estas viviendas en planta baja, ya sean de nueva planta o habilitación de locales existentes, cumplirán con lo exigido en la DB-SUA 9, o normativa vigente en su momento, para ser consideradas como vivienda accesible. La plaza de garaje vinculada a esta vivienda deberá ser consecuentemente plaza de aparcamiento accesible.

Usos Compatibles:

- Residencial comunitario y unifamiliar (Rcm, Run)
- Vivienda turística (Rvt).
- Producción artesanal (Ind-1), Almacén (Ind-3), Talleres de reparación (Ind-5).
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)
- Comercial (Tco-1)
- Recreativo (Tre-1)
- Hotelero (Tho)
- Oficina (Tof)
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

9.3 ENTORNO INCLUIDO EN LA ZONA ENS

Uso dominante:

Residencial plurifamiliar (Rpf).

El uso residencial está prohibido en la planta baja, por lo que no se permiten ni viviendas, ni accesos a las viviendas, ni piezas habitables de viviendas en planta baja salvo lo indicado en el apartado siguiente.

Excepcionalmente, se permitirán usos residenciales en planta baja con el objeto de destinar parte de la planta baja a la construcción de

viviendas para minusválidos, viviendas que no podrán ubicarse en el espacio delimitado como patio interior de manzana. No se permitirá la construcción de piezas habitables en planta baja que no estén relacionadas exclusiva y directamente con la vivienda adaptada, permitida en su caso.

Las viviendas permitidas en planta baja para minusválidos, en cada promoción, será como máximo de 1 vivienda adaptada por cada 50 viviendas o fracción de fracción de 50 viviendas de cada promoción.

Usos Compatibles:

- Residencial comunitario y unifamiliar (Rcm, Run)
- Vivienda turística (Rvt).
- Producción artesanal (Ind-1), Almacén (Ind-3), Talleres de reparación (Ind-5).
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2)
- Comercial (Tco-1)
- Recreativo (Tre-1)
- Hotelero (Tho)
- Oficina (Tof)
- Dotacional (D)
- Dotacional privado (D*).
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

10. JARDINERÍA Y ARBOLADO. JARDÍN HOGAR SEQUERA

El jardín del Hogar-Residencia de Ancianos Sequera en la parcela catastral se califica como espacio libre protegido con protección parcial.

Se mantendrá como espacio libre, quedando así calificado en el plano de ordenación pormenorizada y se deberá conservar su vegetación.

Artículo 26. Intervenciones en los ESPACIOS PÚBLICOS del Entorno de Protección del BIC “LOS SILOS”.

El diseño urbano de los viarios colindantes al bien permitirá eliminar el estacionamiento de vehículos y las zonas de carga y descarga frente al bien, salvo servicios públicos.

1. PAVIMENTACIÓN

Se adecuará la urbanización con pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado compatible con los valores patrimoniales del bien. En las calles adyacentes al bien BIC se utilizará un pavimento idéntico, equivalente o armonizante con el que fija el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

Cualquier intervención que se lleve a cabo sobre el pavimento de estos espacios deberá proyectarse de forma global, mediante un único proyecto de urbanización que se pueda materializar en varias fases, pero con un solo criterio de diseño. Esto se aplicará a la calidad de los materiales a utilizar, sistemas de pavimentación, de delimitación de calzadas, de iluminación, tipología de mobiliario urbano, etc.

Se repondrán y renovarán los pavimentos así como el alumbrado público teniendo en cuenta la incidencia ambiental de ambos en el entorno, eliminando además las barreras arquitectónicas.

Los cambios en la pavimentación deberán potenciar el carácter unitario del espacio público, primando criterios de homogeneidad, minimización del número de materiales diferentes y continuidad en los pavimentos.

La pavimentación tendrá en cuenta la recuperación de alineaciones históricas que deberán incluirse en el diseño proyectado del conjunto.

Los materiales, pavimentación y texturas proyectados, deben procurar no enfatizar con cambios de materiales los recorridos de vehículos utilizando los mismos materiales aunque necesiten espesores mayores para su mejor conservación.

La calidad de los materiales de todo el entorno debe ser de alta resistencia, de fácil mantenimiento y limpieza y con la calidad estética que exige el Entorno del BIC.

En caso de aparecer restos arqueológicos que, de acuerdo con la memoria final de la prospección sean relevantes, se debería diseñar el pavimento de manera que se señale el trazado de dichos restos.

2. JARDINERÍA Y ARBOLADO

El diseño paisajístico del entorno permitirá que la vegetación no impida la correcta visualización del bien protegido.

3. MOBILIARIO URBANO

Se procurará disponer de mobiliario urbano y alumbrado que potencien el uso público de los entornos del bien. El diseño de este mobiliario será tal que no distorsione la visión del bien. No se permitirá adosar elementos de urbanización, señalización y mobiliario urbano a las fachadas del bien.

Se deberán eliminar las luminarias y el resto de elementos de la instalación de las fachadas de los edificios monumentales.

El alumbrado e iluminación del espacio deberá responder a un tratamiento unitario, con criterios análogos a los definidos para la pavimentación, pudiendo recurrir a modelos de luminarias contemporáneas que refuercen la puesta en valor de las componentes arquitectónicas y espaciales específicas del ámbito protegido.

El proyecto de urbanización tendrá en consideración la presencia de contenedores de residuos o basuras estableciendo las medidas técnicas necesaria para su integración en el espacio público

4. SEÑALIZACIONES

La señalización urbana quedará integrada en el entorno BIC de manera que los elementos utilizados, monopostes, placas identificativas de los edificios y calles, instalaciones, etcétera, no interfieran en la visualización del bien protegido, ni en la silueta paisajística del entorno.

5. USOS Y OCUPACIONES

Se priorizará, en aquellos viarios en que sea posible, el uso peatonal o de circulación restringida frente a la circulación motorizada. Se prohibirá el estacionamiento de vehículos y las zonas de carga y descarga frente al bien, salvo servicios públicos. Se minimizará la presencia de elementos relacionados con la recogida y almacenamiento de residuos y se evitará su colocación en el espacio frente al bien.

6. INSTALACIONES URBANAS

Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del entorno de protección.

7. DOCUMENTACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

La documentación de proyecto de las intervenciones en los espacios públicos del entorno de contendrá estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

Artículo 27. Carta de colores en entornos BIC

Los colores utilizados en las fachadas de los edificios de entornos BIC serán similares a los presentados en la siguiente carta de colores:

RAL 1001 BEIGE	RAL 1002 AMARILLO ARENA	RAL 1013 BLANCO PERLA
RAL 1014 MARTIL	RAL 1015 MARTIL CLARO	RAL 1017 AMARILLO AZAFRÁN
RAL 3012 ROJO BEIGE	RAL 3014 ROJO VIEJO	RAL 7023 GRES HORMIGÓN
RAL 7030 GRES PIEDRA	RAL 7032 GRES GUJARRO	RAL 7035 GRES LUMINOSO
RAL 7038 GRES AGATA	RAL 7044 GRES SEDA	RAL 7047 GRES TELE 4
RAL 9002 BLANCO GRSACEO	RAL 9018 BLANCO PAPIRO	RAL 9010 BLANCO PURO

SUBSECCIÓN SEGUNDA: BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

Artículo 28. Régimen de protección.

Los Bienes de Relevancia Local incluidos en el Catálogo se registrarán por el régimen establecido en la sección primera del capítulo IV del título II de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalita Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano y por la normativa correspondiente al nivel de protección integral y la ficha incluida en este catálogo.

Artículo 29. Usos permitidos

Los usos permitidos serán los establecidos en la zona de ordenación en que estén ubicados, que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien. La autorización particularizada o cambio de usos se registrará por lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalita Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 30. Régimen de intervención.

Las intervenciones permitidas son las que se determinan en el nivel de protección integral y en la ficha particular del bien. Serán de autorización municipal la aprobación de las obras u otras actuaciones que afecten a los BRL previstas en las fichas particulares o en la presente normativa en relación al nivel de protección del bien, así como proyectos y obras de urbanización en el ámbito de los entornos de protección de los BRL.

En el caso de intervención en BRL de carácter individual (Monumentos de Interés Local, Espacios Etnológicos de Interés Local,...) el proyecto contendrá un estudio de los valores patrimoniales del bien, su estado actual, posibles deficiencias o elementos impropios, junto con la intervención propuesta y sus efectos sobre dichos valores patrimoniales.

Cualquier intervención en un BRL deberá ir encaminada a la preservación y potenciación de los valores patrimoniales que determinaron su protección y se identifican en su ficha particular.

En cualquier caso la intervención se ajustará a los criterios regulados en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano, y en particular a los condicionantes del artículo 35.4 de la LPCV:

Los proyectos de intervención en bienes inmuebles declarados de interés cultural contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el ayuntamiento que otorgó la licencia, para su remisión a la Conselleria competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa. Se excluyen de lo dispuesto en este apartado los inmuebles comprendidos en conjuntos históricos que no tengan por sí mismos la condición de bienes de interés cultural.

Artículo 31. Entorno de Protección de los Bienes de Relevancia Local.

El entorno de protección de los Bienes de Relevancia Local se encuentra delimitado en los planos de ordenación de catálogo.

Los entornos de protección se justifican en la memoria ficha del presente catálogo.

Artículo 32. Normativa de protección en el Núcleo Histórico Tradicional BRL (NHT-BRL)

En NHT-BRL se garantizará la edificación sustitutoria respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tradicionales.

Los requisitos a los que deben ajustarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afectan a los inmuebles del ámbito del NHT-BRL se determinan en el presente artículo:

Para las intervenciones en edificios existentes es de aplicación la normativa genérica de intervenciones en las edificaciones incluidas en el entorno de protección definida en los artículos 17, 17a, 17b y 17c. En el caso que el ámbito del NHT-BRL termine en fachada o medianera, las intervenciones en la envolvente exterior de los inmuebles

a los que pertenecen esas fachadas o medianeras, deberán garantizar la armonización con los valores culturales del presente ámbito para poder obtener la correspondiente licencia municipal.

1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos del entorno de protección y la normativa aplicable a las nuevas edificaciones es la siguiente:

- Número máximo de plantas: El número de plantas permitidas es el que se establece en el plano de ordenación C-1 del Catálogo.

- Sótanos: No se permiten sótanos ni semisótanos.

- Altura máxima de cornisa: Se mantendrá la altura de cornisa original con el objeto de preservar la silueta paisajística, excepto en las edificaciones fuera de ordenación por número de alturas. En este último caso la altura de cornisa deberá armonizar en el entorno, no pudiendo superar la fórmula:

$$\text{Altura cornisa} = 3,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

- Altura de planta baja: la planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros y máxima de 4,50 metros.

Con independencia de lo anteriormente, y con el objeto de integrar las nuevas edificaciones en la trama tradicional, se intentará siempre y dentro de lo posible, usar la misma altura libre de planta baja que alguna de las edificaciones históricas colindantes o próximas dentro de la misma manzana.

Será necesario aportar alzados de integración urbana con el objeto de justificar la integración o relación ordenada del edificio objeto de intervención con las preexistencias.

- Cuerpos Volados: No se permiten cuerpos semicerrados ni miradores. En planta primera se permiten balcones corridos, en las plantas segunda en adelante los balcones deben servir a un único hueco de fachada, la separación mínima entre ellos será de 1,00 m. y deberán estar abiertos en todos sus paramentos. Las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos.

- Composición edificatoria: Las nuevas edificaciones se adecuarán al carácter general de la tipología modal del área donde se enclavan, es decir, edificación tradicional unifamiliar entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio en cara interior de la parcela o partes traseras de las casas, pudiendo incluir edificaciones secundarias en parcela con altura inferior a la de la edificación principal. La edificación principal tendrá huecos de composición vertical en fachada principal y cubierta a dos aguas, con tratamiento particularizado en esquina según los referentes tradicionales de la zona.

- Tipo de ordenación: La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

- Alineaciones: Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.

- Profundidad máxima edificable: La de la arquitectura tradicional del entorno de protección. En ningún caso podrá tener una profundidad edificable mayor de 15 metros en planta baja y en el resto de alturas no tendrá más de dos crujías de 6 m cada una.

Se permite tanto el uso unifamiliar como plurifamiliar en planta baja

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

2. FACHADA

Lo establecido en este apartado será de aplicación a las fachadas recayentes a vía pública

2.1. COMPOSICIÓN

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

La composición de las fachadas de los edificios será unitaria y se extenderá a todas sus plantas, incluida la planta baja. Deberán seguir

unos ejes de modulación que articulen su composición y que se identifiquen claramente a lo largo de la superficie de la fachada. No se permitirán cuerpos salientes ni elementos compositivos de la fachada que alteren la percepción tradicional ni el ambiente histórico del entorno.

Se respetará el sistema compositivo local tradicional, con alineación de huecos en vertical. Los huecos serán de traza básicamente rectangular y vertical, y su composición en fachada seguirá los esquemas tradicionales.

Los huecos de fachada tendrán una proporción de al menos de 1:1,5., y se separarán entre ellos y de cualquier linde al menos 1,5 veces el ancho de los mismos. La relación hueco macizo será tal predomine siempre en la composición general de la fachada el macizo frente al hueco. Los huecos, vanos, en planta baja no podrán ser mayores de 3,00 m.

No se permiten retranqueos ni huecos entrantes en fachada, no siendo permitidos tampoco los patios abiertos a fachada así como las falsas fachadas para mantener la alineación.

La altura de las diferentes plantas de la edificación, además de cumplir lo establecido para la altura máxima reguladora y número de plantas, procurará armonizar con la altura de las plantas bajas y alturas de las plantas de pisos de las edificaciones tradicionales próximas sin buscar la homogeneidad.

Se prohíbe la utilización de toldos retráctiles en la fachada

2.2. MATERIALES

Los revestimientos de fachadas, carpinterías y cerrajerías y otros elementos visibles serán armónicos con la estética tradicional, los balcones serán preferentemente de forja y las composiciones de huecos responderán en la medida de lo posible a diseños tradicionales.

Los materiales de acabado utilizados deberán ser duraderos, garantizar su estabilidad y seguridad, así como su buen estado de conservación. Se puede optar por cualquiera de los siguientes acabados:

- Fabrica enfoscada y pintada en colores RAL 1001, RAL 1002, 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1017, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9002, RAL 9018, o similares, que deberán justificarse en base a catas realizadas en edificios históricos del ámbito.

- Fábrica revestida con morteros de materiales tradicionales: morteros de cal.

Los muros medianeros vistos quedarán integrados dentro del tratamiento general con la utilización de un material con calidad similar al empleado en fachadas.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes elementos:

- Revestimientos de material cerámico.

- Composición de paramentos con celosías.

- Elementos decorativos tales como balaustradas o recercados de piedra artificial.

- Falsos historicismos y elementos decorativos que lleven a engaño sobre la construcción real de la edificación.

- Materiales con acabado pulido.

- Ladrillo cara vista, incluso rústico.

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. Queda prohibida la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública.

Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Deben ser del mismo diseño, color, así como material en todas sus plantas. Deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores que estén en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas mediante la colocación de vareta simulando partición del vidrio. En el caso de que se despiece la hoja la proporción del mismo será similar al de las carpinterías de la zona. El color de la carpintería no debe destacar demasiado respecto del resto de la fachada, debe quedar integrado.

Las persianas no están permitidas en el Núcleo Histórico Tradicional BRL-NHT. Se utilizarán contraventanas interiores o persianillas enrollables exteriores tradicionales con sus correspondientes guardapolvos.

En el caso de que se coloquen rejas exteriores de seguridad, éstas deberán realizarse con barras de hierro o acero predominando los elementos verticales, pintadas o lacadas exclusivamente en color negro o gris oscuro. Se podrá utilizar material de derribo de forja originales. Lo mismo se aplicará para el caso de las rejas de los balcones. Se prohíbe expresamente la utilización de los balaustres y de las rejas con barriga sobresaliendo del ámbito de la bandeja del balcón.

Las rejas de los huecos de ventanas no podrán sobresalir en ningún caso del plano de fachada, y deberán ser de hierro de forja, lisas, con composiciones tradicionales o integradas en la estética del casco en color negro. Se evitarán los dorados.

2.3. TEXTURA

El acabado de las fachadas en los paños ciegos deberá ser de material revocado con textura lisa y el color incorporado en la masa o pintado en colores tradicionales existentes, de acabado mate y sin granular.

3. VUELOS

Se prohíbe la realización de balcones volando el canto total del forjado de manera que éste quede visto. El canto de los vuelos será inferior a 10 cm. Se podrán ejecutar vuelos con estructura ligera anclada a la fachada siempre y cuando se cumpla que el canto sea inferior a 10 cm. Se prohíben los antepechos macizos o en celosía.

Se retirarán al menos 60 cm. de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.

La longitud de los vuelos no superará el 60% de la longitud total de la fachada.

El vuelo máximo será:

Calles de ancho menor de 5,00:	Ningún vuelo
Calles entre 5,00 - 7,00	30 cm
Calles de ancho mayor de 7.00	60 cm.

Los vuelos estarán a una altura mínima de 3,50 metros desde la rasante hasta la cara inferior de la plataforma del balcón. La separación mínima entre balcones será de 1,00 m.

No se permiten cuerpos semicerrados ni miradores. Los balcones deberán estar abiertos en todos sus paramentos, las defensas que lo cierran no estarán formadas por elementos de fábrica ni materiales tupidos o ciegos; ni dispondrán de una altura superior a la establecida en las normas de habitabilidad vigente.

Se admitirán cuerpos volados sobre las fachadas interiores de las edificaciones, cumpliendo las mismas características señaladas para las alineaciones de fachada, sin perjuicio de las especificaciones del Código Civil.

En cuanto a elementos ornamentales, Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos o elementos ornamentales salientes:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

4. PLANTA BAJA

La composición de planta baja se inscribirá en la solución compositiva unitaria que se exige a la fachada. La solución material en la constitución y acabado exterior del cerramiento será análoga a las tradicionales, utilizando preferentemente materiales que constituyan el resto de la fachada.

Se podrá disponer de zócalo en las fachadas con acabado de aspecto similar al del resto de la fachada, que podrá ser de piedra natural caliza sin juntas horizontales o pintado. El zócalo no deberá superar la altura de 1,2 m. ni sobresalir más de 8 cm. del acabado de fachada.

El hueco del garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de fachada, debiendo quedar como mínimo a 30 cm. de la línea exterior de cualquier elemento de la morfología existente. El sistema de apertura de la puerta de garaje no podrá invadir la calle ni sobresalir de la alineación de la fachada. Sus mecanismos de accionamiento deberán ser silenciosos y las puertas no podrán producir ruidos molestos.

Mediante soluciones constructivas y técnicas se resolverá el acceso de vehículos de manera que la proporción de los huecos de acceso sea vertical.

5. CUBIERTAS

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar las condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos o edificaciones colindantes. En las cubiertas inclinadas se utilizará teja árabe sin esmaltes ni pigmentos y si la teja es nueva se preferirá con un acabado envejecido. Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o fibra de vidrio lisa u ondulada, o cualquier tipo de chapa, en las cubiertas de los edificios principales que dan a la vía pública.

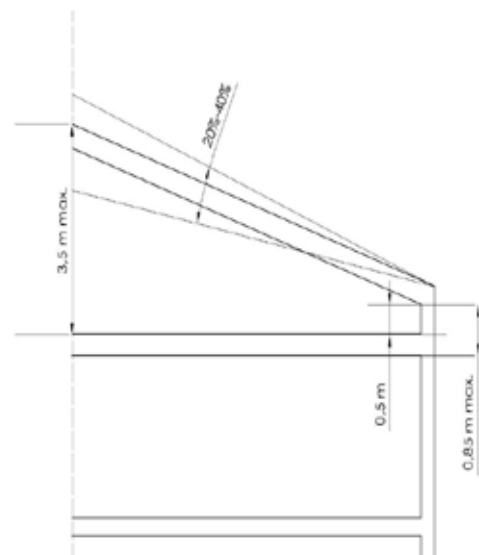
El ámbito del NHT-BRL quedará exento de la obligatoriedad de colocación de captadores solares. En el caso de la colocación de captadores solares, no podrán situarse en las cubiertas de las edificaciones principales, siendo estas edificaciones las recayentes a vía pública, y se deberán situar de manera que no sean visibles desde el espacio público.

En las alineaciones de fachada a espacios públicos únicamente se podrán realizar cubiertas inclinadas, permitiéndose exclusivamente las cubiertas planas en estos casos en los inmuebles catalogados que ya las posean.

Se permitirán cubiertas planas en los cuerpos de las edificaciones secundarias que no sean visibles desde los espacios públicos, de acuerdo a las edificaciones tradicionales de la zona.

Los antepechos de las cubiertas planas de los edificios protegidos que ya las poseían deberán de alinear el antepecho de protección al paramento de fachada, dando una lectura continua de ambos planos en fachada. Dicho antepecho deberá a su vez estar en sintonía con los antepechos de las edificaciones laterales, proporcionando una lectura ordenada del frente de la manzana donde se integre la edificación.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40% y mínima de 20%. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. En el caso de aprovechamientos bajo cubierta inclinada, la línea de intersección del plano inferior de la cubierta con el plano vertical de fachada (antepecho), no podrá estar a más de ochenta y cinco centímetros por encima de la línea de cornisa (ni disponer de más de cincuenta centímetros de altura libre en el plano de fachada). Ésta línea de intersección deberá cumplir las mismas condiciones de sintonía con el entorno que los antepechos de cubiertas planas regulados en el apartado anterior.



6. INSTALACIONES

Se prohíbe la presencia en fachada de cualquier instalación o elemento industrial de servicio a la vivienda como los aparatos de aire acondicionado, antenas de telefonía o captación de imagen, audio o señales digitales. Del mismo modo, se prohíbe la colocación de dichos elementos en las cubiertas de las edificaciones principales, siendo estas edificaciones las recayentes a vía pública. Todos estos elementos deberán estar integrados en la composición de sus correspondientes edificios de manera que no sean apreciables desde el espacio público.

En el caso de rejillas de ventilación, tapas de registro, buzones, etcétera, deberán estar integrados en la composición de la fachada, utilizando para ello, materiales acordes a esta normativa específica. Se prohíbe utilizar colores impropios de la estética tradicional en bajantes y canalones moldurados metálicos.

7. INSTALACIONES PUBLICITARIAS Y CARTELERÍA

Sólo se permitirá la utilización de placas y rótulos a base de letras sueltas adosadas en letras romanas sobre vidrio transparente, o talladas en bronce, latón, madera, piedra, forja o chapa de dimensiones inferiores a 30x20 cada una.

Deberán adaptarse en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas, colores y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca. No se permitirá que estos rótulos ocupen más de un 20% de la superficie de la planta baja.

Los anuncios irán situados ajustándose bien a los huecos o bien a los macizos arquitectónicos, no permitiéndose que se altere la relación formal existente mediante anuncios que oculten la estructura de huecos del edificio original.

La instalación de anuncios no podrá situarse por encima del basamento constructivo de las edificaciones, entendiéndose como tal la planta baja y primera de la edificación. Tampoco está permitida la instalación de anuncios sobre barandillas, rejas ni elementos ornamentales.

Se prohíben las banderolas perpendiculares al paramento vertical sustentante de cualquier dimensión.

La publicidad de promoción inmobiliaria y de venta de edificios se podrá realizar mediante un único cartel cuya dimensión mayor sea de 100 cm. Se realizará en materiales no rígidos, como lonas, fibras o plásticos, en mate, y el mensaje que contengan sólo podrá consistir en la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio. Se ubicarán en los huecos arquitectónicos del local o edificio en cuestión. El sistema de fijación de estos carteles será con adhesivos que permitan la fácil retirada sin deterioro de la edificación, sin dejar restos adheridos a la fachada.

No se podrá utilizar rótulo luminoso en el entorno BIC. Sí podrán iluminarse indirectamente los rótulos y placas, siempre y cuando la potencia lumínica no interfiera en el paisaje arquitectónico del entorno, y el elemento iluminador sea discreto y quede integrado en la edificación en la que se coloque.

8. PARCELA

Se considera parcela mínima edificable aquella cuya superficie es de 45 m².

El linde frontal a vial público será de al menos 4,5 metros de longitud.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas vacantes procedentes de derribos u otras que, aun incumpliendo, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantiva.

No se permitirán agregaciones parcelarias que den como resultado lecturas continuas homogéneas en frentes de fachada de gran longitud. En el caso de agregaciones por motivos justificados se deberá mantener la lectura del parcelario original en la composición de las fachadas, evitando un continuo homogéneo.

9. USOS Y OCUPACIONES

Uso dominante:

Residencial (R), tanto unifamiliar (Run) como plurifamiliar (Rpf). Incluso en planta baja.

Usos Compatibles:

- Vivienda turística (Rvt).
- Producción artesanal (Ind-1)
- Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)
- Aparcamiento (Par-1a, Par1b)
- Residencial comunitario (Rcm)
- Comercial (Tco-1a,)

- Hotelero (Tho-1, Tho-2)

- Oficina (Tof-1, Tof-2)

- Uso Recreativo (Tre-1): excepto salas de cine, salas de conciertos, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, parques de atracciones, pubs y locales con ambientación musical.

- Dotacional (D)

- Dotacional privado (D*).

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

Artículo 33. Intervenciones en los ESPACIOS PÚBLICOS del Núcleo Histórico Tradicional BRL (NHT-BRL)

1. PAVIMENTACIÓN

Se adecuará la urbanización con pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado compatible con los valores patrimoniales del núcleo histórico tradicional BRL.

Cualquier intervención que se lleve a cabo sobre el pavimento de estos espacios deberá proyectarse de forma global, mediante un único proyecto de urbanización que se pueda materializar en varias fases, pero con un solo criterio de diseño. Esto se aplicará a la calidad de los materiales a utilizar, sistemas de pavimentación, de delimitación de calzadas, de iluminación, tipología de mobiliario urbano, etc.

Se repondrán y renovarán los pavimentos así como el alumbrado público teniendo en cuenta la incidencia ambiental de ambos en el entorno, eliminando además las barreras arquitectónicas.

Los cambios en la pavimentación deberán potenciar el carácter unitario del espacio público, primando criterios de homogeneidad, minimización del número de materiales diferentes y continuidad en los pavimentos.

La pavimentación tendrá en cuenta la recuperación de alineaciones históricas que deberán incluirse en el diseño proyectado del conjunto.

Los materiales, pavimentación y texturas proyectados, deben procurar no enfatizar con cambios de materiales los recorridos de vehículos utilizando los mismos materiales aunque necesiten espesores mayores para su mejor conservación.

La calidad de los materiales de todo el entorno debe ser de alta resistencia, de fácil mantenimiento y limpieza y con la calidad estética que exige el NHT - BRL.

En caso de aparecer restos arqueológicos que, de acuerdo con la memoria final de la prospección sean relevantes, se debería diseñar el pavimento de manera que se señale el trazado de dichos restos.

2. JARDINERÍA Y ARBOLADO

La elección de las especies vegetales se hará con criterios de integración y armonización, con el objeto de dotar las calles de elementos vegetales pero que no interfieran ni dificulten la correcta apreciación del entorno ni la iluminación de las estrechas calles.

Se podrán ubicar en elementos de mobiliario urbano diseñados a tal fin.

Las especies vegetales en alcorque serán de porte pequeño del tipo floral como el "Cercis siliquastrum", "Citrus aurantium" o similares.

3. MOBILIARIO URBANO

Se procurará disponer de mobiliario urbano y alumbrado adecuado al entorno histórico sin necesidad de falsos históricos. El diseño de este mobiliario será neutro e integrado de manera que no distorsione la visión histórica del entorno.

Se deberán eliminar las luminarias y el resto de elementos de la instalación de las fachadas de los edificios monumentales.

El alumbrado e iluminación del espacio deberá responder a un tratamiento unitario, con criterios análogos a los definidos para la pavimentación, pudiendo recurrir a modelos de luminarias contemporáneos que refuercen la puesta en valor de las componentes arquitectónicas y espaciales específicas del ámbito protegido.

El proyecto de urbanización tendrá en consideración la presencia de contenedores de residuos o basuras estableciendo las medidas técnicas necesaria para su integración en el espacio público

4. SEÑALIZACIONES

La señalización urbana procurará no afectar a las visuales históricas o fondos de perspectiva.

5. USOS Y OCUPACIONES

En obras de reurbanización de núcleo histórico BRL se priorizará en la medida de lo posible el uso peatonal y ciclista, el transporte público y la dotación de estacionamiento a los residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado, el diseño urbano de los viarios permitirá el estacionamiento de vehículos con restricciones y las zonas de carga.

Se procurará la integración de los elementos relacionados con la recogida y almacenamiento de residuos.

6. INSTALACIONES URBANAS

Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del entorno de protección.

7. DOCUMENTACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

La documentación de proyecto de las intervenciones en los espacios públicos del entorno de contendrá estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

Artículo 34. Normativa de protección en el resto de los entornos de protección de los Bienes de Relevancia Local.

En los entornos de protección se garantizará la edificación sustitutoria respetando los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tradicionales, evitando la situación o dimensiones de edificaciones o instalaciones que perturben la contemplación del bien.

Se prohíben rótulos e instalaciones de publicidad, salvo en disposición en paralelo al lienzo de fachada y no sobresaliendo de ella más distancia de lo permitido a los elementos salientes de la fachada regulados en la zona de ordenación correspondiente.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

Artículo 35. Entorno de Protección y Régimen de intervención en los retablos cerámicos exteriores considerados BRL.

Se considera el entorno de protección la fachada en la que se ubican, sin que eso suponga la protección de la fachada. No obstante, la fachada deberá mantenerse en condiciones adecuadas de ornato y de seguridad para la permanencia y no deterioro del retablo.

Las intervenciones en retablos cerámicos exteriores considerados BRL procurarán su puesta en valor, evitando aquellas que sea perjudiciales para su óptima visión y percepción. Se procurará la eliminación de elementos impropios.

SECCIÓN SEGUNDA. Régimen de protección e intervención en los inmuebles catalogados no inscritos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 36. Régimen de protección.

Los Bienes catalogados no incluidos en el inventario del patrimonio cultural valenciano se asignan a un nivel de protección integral, parcial o ambiental según se determina en su ficha particular.

Artículo 37. Régimen de intervención.

Las intervenciones permitidas son las que se determinan en cada nivel de protección al que pertenece el bien y en su ficha particular.

Cualquier intervención deberá ir encaminada a la preservación y potenciación de los valores patrimoniales que determinaron su protección y se identifican en su ficha particular.

Artículo 38. Sobreelevaciones permitidas en los bienes catalogados.

En ningún caso se permitirán estas sobreelevaciones en los edificios incluidos en el NHT-BRL, ni en los incluidos en los entornos de protección de los BIC ni de los BRL.

Las sobreelevaciones se permiten solo en algunos edificios catalogados con nivel de protección parcial por ser compatibles con los valores protegidos. En la ficha de cada elemento se especifica si se permite la sobreelevación o no.

Aquellas agrupaciones de dos o más viviendas, implantadas en una misma o diferente parcela catastral, en las que se permita llevar a cabo sobreelevaciones y que cuenten con grado de protección parcial o ambiental, deberán acometer dicha sobreelevación bajo la cobertura de un proyecto unitario, que se elaborará y ejecutará, igualmente, de manera unitaria. De esta manera, se definirá la volumetría y materialidad final del conjunto asegurando la puesta en valor de los edificios y elementos que motivan su catalogación y la no alteración de su percepción.

Dada la configuración de alturas por manzana y con el objeto de crear un casco ordenado, entre otros, desde el punto de vista de la altura de cornisa y ocultación de medianería, se permiten sobreelevaciones en edificios con protección parcial o ambiental que respeten ciertos criterios. En este sentido, el catálogo recoge en las fichas individuales de los edificios que se incluyen en las anteriores situaciones un código que identifica la sobreelevación permitida en cada caso.

El código se compone de dos partes:

Parte primera: Identifica por este orden, el número de plantas del bien catalogado, su situación respecto a las edificaciones colindantes: (entre medianeras o en esquina), el número de plantas permitido por el Plan en las edificaciones colindantes y en los casos de esquina el número de fachadas protegidas.

Parte segunda: Identifica el tipo de retranque o permitido R AI, retranqueo tras alero o R Ap retranqueo tras antepecho.

Determinación de la parte primera del código: Cada código se corresponde con un esquema gráfico descriptivo de la sobre elevación permitida. En la parte izquierda del esquema gráfico se reproduce la situación actual en número de alturas del bien catalogado con identificación de la fachada protegida y ambos lados del mismo la previsión del plan para los edificios colindantes. En la parte derecha del esquema gráfico se indica con un sombreado la sobre elevación permitida indicando el número de alturas permitidas, su característica de planta normal, ático o buhardilla y los retranqueos obligatorios de la edificación.

Determinación de la segunda parte primera del código:

R AI. Determina que el alero del edificio catalogado debe mantenerse y la edificación sobre elevada ha de retirarse del plano de fachada 1 m. No se permiten en ese espacio ni terrazas, ni balcones, ni ningún elemento que sobresalga de dicho plano. No se producirá ningún añadido sobre el alero existente salvo actuaciones estructurales o constructivas que aseguren su estabilidad y que en cualquier caso no han de manifestarse al exterior. Los materiales de la edificación sobreelevada serán tales que permita la lectura como un elemento independiente de la fachada del bien protegido.

R Ap. Determina que el antepecho del edificio catalogado debe mantenerse y la edificación sobre elevada ha de retirarse del plano de fachada 1 m, o la distancia que marca el esquema gráfico anterior, si es mayor de 1 m. Ese espacio se permite que sea accesible. No se producirá ningún añadido sobre el antepecho existente, salvo actuaciones estructurales o constructivas que aseguren su estabilidad y que en cualquier caso no han de manifestarse al exterior. Los materiales de la edificación sobreelevada serán tales que permita la lectura como un elemento independiente de la fachada del bien protegido.

SECCIÓN TERCERA. Régimen de protección e intervención en el patrimonio arqueológico

Artículo 39. Patrimonio Arqueológico.

Forman parte del patrimonio arqueológico de de Burjassot los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido extraídos o no. También forma parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

En concreto en Burjassot se encuentran los siguientes elementos de patrimonio arqueológico:

Yacimientos arqueológicos:

- Castell de Burjassot.

- Los Silos

Artículo 40. Áreas de vigilancia arqueológica

Tendrán la consideración de áreas de vigilancia arqueológica:

- Las señaladas como tal en los planos del catálogo.

- Las recogidas en el artículo 13 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

A estas áreas les será de aplicación las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.”

Artículo 41. Régimen específico de intervención en los yacimientos arqueológicos

La reglamentación específica para controlar la protección y conservación de los yacimientos arqueológicos es la siguiente:

En los yacimientos arqueológicos protegidos, por estar incluidos en el Catálogo, se prohíbe cualquier operación de desarrollo urbano, edificación, parcelación o modificación de condiciones existentes.

No obstante lo dispuesto en el anterior párrafo del presente artículo, se permitirán aquellas obras necesarias para el ejercicio de los usos a los que se destinan los terrenos en el planeamiento, precediendo a cualquier actuación el informe arqueológico emitido por el Ayuntamiento de Burjassot y otros organismos competentes, que establecerán el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el patrimonio arqueológico.

No serán de aplicación aquellas condiciones generales de las estrategias de conservación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los elementos protegidos.

Las adaptaciones de entornos e instalaciones próximas a conjuntos arqueológicos, deberán adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos, armonizando con ellos, sin crear barreras visuales y empleando siempre materiales que respeten el espacio del entorno natural que los envuelve y se adecuen al mismo. El objetivo primario es la conservación, por todos los medios de la técnica, de la unidad arqueológica del conjunto originario que dio lugar a los vestigios encontrados, para su posterior estudio, visita y preservación.

CAPÍTULO III

ACTUACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 42. Medidas de protección del bien catalogado frente a actuaciones de la propiedad.

Cuando los propietarios no realicen las obras de adaptación que resulten procedentes de conformidad con las previsiones del Catálogo y, en su caso, Legislación General Básica, el Ayuntamiento sin perjuicio de poder acudir a la vía de ejecución subsidiaria (CAPITULO V, Arts. 93 siguientes y concordantes de la ley de Procedimiento Administrativo) podrá acordar la expropiación -total o parcial- del inmueble de que se trate, por incumplimiento de su titular de la función social de la propiedad (Art. 33 de la Constitución, en relación con los Arts. 71, siguientes y concordantes de la ley de Expropiación forzosa, y Arts. 87 a 91 y demás aplicables de su Reglamento).

Artículo 43. Enajenación.

Quien trate de enajenar un bien de los que son objeto de protección en el Catálogo, deberá notificarlo al Ayuntamiento, comunicando el precio y condiciones en que se proponga realizar la enajenación. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación la Corporación Municipal podrá hacer uso del derecho de tanteo, sea para sí, para una entidad benéfica o para cualquier entidad de derecho público, obligándose al pago del precio convenido.

Cuando el propósito de enajenación no se hubiera notificado en legal forma al Ayuntamiento podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el tanteo, el derecho de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión.

Para dichos casos de enajenación en lo no previsto en este Catálogo, se aplicará supletoriamente la Legislación General - Estatal y Autonómica.

Artículo 44. Medidas de fomento.

El Ayuntamiento dispondrá de las oportunas medidas de fomento para facilitar, en su caso, la financiación de las obligaciones que deben asumir los propietarios de los elementos catalogados. Igual-

mente, para en su caso y de resultar procedente, se establecerán las oportunas bonificaciones o exenciones en los tributos municipales que graven tales bienes protegidos.

Dichas medidas de fomento se entienden sin perjuicio de las que puedan establecer la legislación común y la autonómica.

Artículo 45. De las infracciones administrativas y sus sanciones.

Si los propietarios de los inmuebles catalogados incumplieran sus obligaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación, podrán ser objeto de sanción administrativa; y ello sin perjuicio de que, según se indicó, el Ayuntamiento pueda acudir a la vía de ejecución subsidiaria.

Se considerará infracción grave la realización por parte de los propietarios de cualquier obra que contravenga las prevenciones de protección contenidas en el Catálogo, así el derribo, total o parcial de un elemento o inmueble protegido.

La imposición de las sanciones requerirá la tramitación de un expediente, con audiencia del interesado, y su cuantía- dentro de los límites que permita la legislación municipal y urbanística- será proporcional a la gravedad de la infracción.

CAPÍTULO IV.

ELEMENTOS DESCATALOGADOS

Artículo 46. Edificaciones declaradas fuera de ordenación.

Las edificaciones que han sido descatalogadas en el presente plan general debido a que han sufrido intervenciones sobre ellas que no cumplen con la ley de patrimonio o hayan sufrido transformaciones no acordes con el nivel de protección que ostentaban, incumpliendo el deber de protección que les fue asignado, quedan declarados en Fuera de Ordenación Sustantivo. No obstante, las edificaciones que se hallen en esta situación saldrán de la declaración de Fuera de Ordenación en el momento en que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección que se le había asignado.

Dichas edificaciones son las siguientes:

- Blasco Ibáñez, 13 y 15. (Caserón de la Torre) Ref catastral: 3162217YJ2736S y 3162218YJ2736S
- Blasco Ibáñez 24 a 30 Ref catastral; 3163804YJ2736S y 3163805YJ2736S
- Blasco Ibáñez 23. Ref catastral: 3162222YJ2736S
- Colegio de Cristo Rey Ref catastral: 3261805YJ2726B

CAPÍTULO V.

DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 47. Deber de conservación de inmuebles.

1. Con carácter general los propietarios de inmuebles ubicados dentro de los ámbitos de protección tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local o Bienes Catalogados están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.

CAPÍTULO VI.

DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 48. Ruina.

1. Procederá la declaración de ruina de los inmuebles que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 210.1 y 2 de la LUV o en su caso la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento.

2. Para la declaración de ruina de un edificio se seguirá el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas para evitar eventuales daños físicos como consecuencia del estado del inmueble.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

3. Cuando la declaración de ruina afecte a un edificio que no esté siendo objeto de ningún procedimiento de catalogación o protección, se cumplirán las condiciones expresadas en los artículos 22, 25 y 34 de estas Normas respecto a la obligación de edificación sustitutoria. Además, la nueva construcción quedará sujeta a las condiciones estéticas impuestas en el presente Catálogo.

4. Cuando la declaración de ruina afecte a un edificio catalogado o protegido la declaración implicará para el dueño del edificio la obligación de rehabilitarlo. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina para la rehabilitación del edificio catalogado o protegido, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración de ruina a costa del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, previa inscripción en la sección de Solares y Edificios a Rehabilitar, del Registro Municipal de urbanismo. A estos efectos será de aplicación lo previsto en art. 509 del ROGTU, LUV o en su caso la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento.

5. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

6. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá determinar otras condiciones adicionales, para salvaguardar los valores protegidos.

7. Los propietarios de edificaciones catalogadas que pretendan la rehabilitación de las mismas, podrán tener derecho a una bonificación de la cuota del impuesto correspondiente a la solicitud de licencia de intervención, según se establezca en la correspondiente ordenanza.

ANEXO I. FICHAS PARTICULARES DESCRIPTIVAS DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Con carácter general el modelo de ficha se ha fijado recogiendo los requerimientos mínimos de contenido dispuestos por el Decreto

62/2011, de 20 de mayo, por el que se regula el procedimiento y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, y extendiéndolo- con pequeñas variaciones- a todos los elementos catalogados.

Dicho modelo contiene una primera parte de Identificación general que recoge la información descriptiva e histórica del elemento, así como su ubicación: localización Cronológica, Autor, Clasificación Tipológica, Régimen Jurídico y de Propiedad, Protección existente, descripción morfológica del elemento, etc., tanto escrito como gráficamente.

La segunda parte es la Descripción detallada y valoración del inmueble que trata los elementos de interés: que destacan o le dotan de singularidad, o Elementos impropios: elementos añadidos que no guardan armonía con el conjunto.

Además se detalla la descripción y estado de cada elemento (carpinterías, revestimientos, pavimentos, falsos techos) así como de los elementos estructurales (muros, forjados, cubiertas, escaleras u otros), especificando en cada uno las Condiciones de acabado. Se establece también una valoración del conjunto.

Se dispone otro apartado con la Información ejecutiva, que trata el Régimen general de intervenciones, usos y destino propuesto que constará de los siguientes apartados: catalogación, grado de protección, grado de intervención, y la adecuación de usos

En caso de que el elemento posea el carácter de bien de relevancia local, se incluirá un apartado que justifique dicha condición, tanto escrito como gráficamente.

Cada ficha se acompaña de un Anexo fotográfico de detalles del elemento analizado.

ANEXO II. ESQUEMAS DE SOBREELEVACIONES PARA INTERVENCIONES.

Los esquemas de sobreelevaciones para intervenciones se identifican mediante un código. Su código y el propio esquema gráfico se rigen por lo establecido en el artículo 35 de las normas del Catálogo a los efectos de su explicación y significado.

Y explicitan gráficamente la intervención permitida en cada bien catalogado que contenga en su ficha particular el correspondiente código.

Burjassot, abril de 2019.—Por el equipo redactor.

2019/9308