

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GAIANES
NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO REFUNDIDO

FICHA DE GESTION UE-1

CARACTERISTICAS.

CLASIFICACION SUELO:	URBANO
AREA DE REPARTO:	AR-1
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE-1
SUPERFICIE TOTAL	16.859 m2s
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	29.244 m2t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	
APROVECHAMIENTO TIPO	1,7346
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	100%

SUPERFICIES.

SUELO LUCRATIVO	9.816 m2s
VIARIO	3.463 m2s
EQUIPAMIENTO S-TD	865 m2s
EQUIPAMIENTO S-RD	2.715 m2s

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.

No se especifican más condiciones de conexión que aquellas necesarias para su conexión con el suelo urbano colindante. Pudiendo repercutir el coste de las cesiones y urbanización necesarias en el exterior de la unidad a los propietarios del suelo urbano colindante.

El desarrollo estará supeditado a la certificación por parte de la Entidad Gestora de la E.D.A.R., de la capacidad de las instalaciones para tratar el incremento de volúmenes que se generen y la aceptación de las mismas.

Certificación de la Confederación Hidrográfica del Júcar de la capacidad de suministro al sector.

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

DENOMINACION:	SECTOR SUBLE INDUSTRIAL
AREA DE REPARTO:	SUBLE-IND
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SUBLE-IND-UE-1
SUPERFICIE TOTAL (incluida red primaria):	103.930 m2
SUPERFICIE –excluida red primaria–:	98.963 m2

APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,70 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	–
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	67.478 m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	–

SUPERFICIES:

SUELO LUCRATIVO:	56.232 m2
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES (computables)	11.087 m2
EQUIPAMIENTO	2.015 m2
VIARIO	25.352 m2
VIARIO (EL / ZV no computable)	4.277 m2
RED PRIMARIA	
Reserva carretera CV-705	4.967 m2
Aprovechamiento tipo:	0,6493 m2t/m2s

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.

Debe sufragarse a costa del sector la rotonda de acceso desde la carretera CV-705.

El desarrollo estará supeditado a la certificación por parte de la Entidad Gestora de la E.D.A.R., de la capacidad de las instalaciones para tratar el incremento de volúmenes que se generen y aceptación de las mismas.

Certificación de la Confederación Hidrográfica del Júcar de la capacidad de suministro al sector.

ANEXO III:
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

La delimitación de sectores en suelo urbanizable, se ha efectuado teniendo en cuenta los criterios de sectorización establecidos en el art. 20 de la LRAU.

Atendiendo al modo que se estima más idóneo para estructurar la utilización urbanística del suelo, apoyándose en la red de caminos existentes que los separaría del suelo no urbanizable y éste mismo. Se toma esta decisión considerada como excepcional por la ley considerando el tamaño relativamente pequeño de la población y del sector, que haría por otro lado difícil la gestión de una red viaria estructural.

No definiendo ningún sector objeto de Plan de Reforma Interior.

Se definen unos criterios mínimos para la reclasificación por el procedimiento reglamentario de nuevo suelo urbanizable mediante Planes Parciales de Mejora. Estos criterios serán:

— Conexión con la red de infraestructuras viarias y de servicios primarias de este Plan.

— La ordenación de dichos planes no deben de interferir en nuevos desarrollos urbanísticos, por ello debe de estudiarse no sólo la ordenación interna y su conexión a la red primaria inmediata sino la posible ordenación entre los distintos núcleos o actuaciones a fin de evitar por ejemplo la construcción en el desarrollo previsible de los viales existentes.

— Si el uso es industrial o terciario los valores mínimos a cumplir serán:

Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,70 m²_{techo} /m²_{suelo}

Coeficiente de edificabilidad neta: 1,20 m²_{techo} /m²_{suelo}

Ocupación máxima de parcela:..... 80%

Altura de la edificación: 1 planta

— Si el uso es residencial el sector tendrá la características de baja densidad con los siguientes parámetros:

Densidad máxima:..... 20 viv./Ha.

Edificabilidad bruta: 0,30 m²_{techo} /m²_{suelo}

Altura de la edificación: 2 plantas

En los casos cuya modificación se debe a la instalaciones de actuaciones que puedan acogerse al amparo del art. 20.1 de la Ley 4/92 se estará a lo dispuesto en el mismo, además de cumplir con los dos primeros puntos anteriores.

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

En nuestro caso al no existir Plan de Acción Territorial de finalidad urbanística al cual adaptarse para mantener con el mismo una coherencia, las directrices que se establecen se adoptan a partir del análisis de la información recogida y vistos los problemas y necesidades que tiene el municipio de Gaianes en cuestiones relativas a la edificación, la urbanización y la ordenación urbanística.

Para tratar de solucionarlos se plantean unas directrices que definen la estrategia de evolución urbana y que regulen la progresiva ocupación del territorio municipal, que son las siguiente:

- 1.- Establecer una clasificación del suelo, delimitando claramente el urbano, urbanizable y el suelo no urbanizable, así como la calificación, asignando los diferentes usos de modo que se garantice la identificación y localización de las áreas residencial, industrial y agrícola.
- 2.- Evitar el deterioro del suelo no urbanizable, a través de la edificación o establecimiento incontrolada de actividades no agrarias, mediante el establecimiento de áreas de protección especial que potencien en cada caso los valores agrarios, medio ambientales, paisajísticos, arqueológicos.
- 3.- Definir el perímetro del suelo urbano que incorpore la edificación existente, las zonas intersticiales del tejido urbano actual, así como los terrenos inmediatos al núcleo consolidado que puedan ser objeto de un desarrollo inmediato, y que ordenen efectivamente las nuevas edificaciones.
- 4.- Se delimita un sector de suelo urbanizable industrial junto a la carretera CV-705, en terrenos sobre los cuales ya se han construido algunas industrias, que se ordena pormenorizadamente, entendiéndose que lo contrario sería un obstáculo para su desarrollo ante la escasa capacidad de gestión de un municipio de las dimensiones de Gaianes.
- 5.- Independientemente de crear nuevas zonas de ensanche, se debe mantener el carácter e identidad urbana que posee Gaianes para lo cual se debe adoptar una normativa urbanística coherente y adecuada a la realidad urbana existente.
- 6.- Respetar en la medida de lo posible, las alineaciones a fin de no dejar muchos edificios fuera de ordenación, tomando en consideración las dificultades que el viario actual origina por su dimensión y retranqueos.
- 7.- Estudio del trazado viario urbano y caminos existente, de forma que los nuevos trazados basados en la prolongación de los existentes sean coherentes. Con el fin de adaptar a las nuevas demandas el tejido urbano sin obviar la necesidad de potenciarlo para su protección.
- 8.- Atender y satisfacer las demandas de dotaciones públicas reservando el suelo necesario para la nueva implantación o ampliación de las existentes.
- 9.- Protección de las infraestructuras de comunicaciones y servicios existentes, mediante las bandas de influencia y protección que determina la legislación sectorial vigente.
- 10.- Establecer los criterios mínimos a cumplir por reclasificación de terrenos, a fin de permitir su conexión a la red primaria inmediata y a los diferentes núcleos o actuaciones. Señalándose unos criterios mínimos de edificabilidad, densidad y ocupación.

ANEXO II:
DOCUMENTOS MEMORIA JUSTIFICATIVA CON
CARACTER NORMATIVO

2.3. Usos globales.

67. Usos globales

1. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. A los efectos del presente Reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

68. Uso residencial

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

69. Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

70. Uso terciario

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

2.4. Zonas de ordenación urbanística.

71. Zona de ordenación urbanística

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

72. Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

2. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. Sistemas de ordenación.

55. **Sistemas de ordenación**

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

56. **Clases**

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

57. **Ordenación por alineación de calle**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

58. **Ordenación por edificación aislada**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

59. **Ordenación por definición volumétrica**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

2.2. Tipologías edificatorias.

60. **Tipologías edificatorias**

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. 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.

61. **Manzana compacta**

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

62. **Manzana cerrada**

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

63. **Bloque exento**

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

64. **Bloque adosado**

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

65. **Volumen específico**

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

66. **Volumen contenedor**

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

43. Entreplanta

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

44. Sótano

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

45. Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

46. Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

47. Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

48. Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

49. Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m.).

50. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

51. Elementos salientes

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

52. Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

53. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

54. Patios de luces y ventilación

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

34. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t /m²s).

1.5. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

35. Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

36. 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.

Si el Plan no establece otra regulación, 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 artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

37. Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

38. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

39. Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

40. Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

41. Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

42. Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 de este Reglamento.

1.4. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

25. **Superficie ocupada**

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

26. **Coefficiente de ocupación**

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

27. **Superficie libre**

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

28. **Superficie construida por planta**

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

29. **Superficie construida total**

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

30. **Superficie útil**

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u).

31. **Volumen construido**

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m³).

32. **Edificabilidad**

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

33. **Coefficiente de edificabilidad neta**

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t /m²s).

13. Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

14. Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.)

15. Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

16. Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

17. Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

18. Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

19. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

20. Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

21. Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

22. Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

23. 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 cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m.).

24. Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m.).

ANEXO I: DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

Las definiciones contenidas en este anexo son la transcripción de las recogidas en la Orden del 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

El presente anexo tiene como finalidad una mejor comprensión y uso de la normativa urbanística, no siendo necesaria su publicación junto a la misma, puesto que en la misma se remite al citado Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del 5 de mayo de 1999.

1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

1. Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

2. Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

3. Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4. Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5. Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

6. Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

7. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

8. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

9. Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

10. Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

11. Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

12. Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

ANEXO I:
DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

TÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES.

Primera. Prelación entre determinaciones de los documentos integrantes del presente Plan General.

En caso de contradicción entre los diversos documentos que integran el presente Plan General se establece el siguiente orden de prelación:

1. Planos de ordenación.
2. Normas urbanísticas.
3. Memoria justificativa.
4. Planos de información.
5. Memoria informativa.

Asimismo se establece que si la contradicción se diera entre planos, de información o en su caso de ordenación, la primacía se dará de los planos de mayor escala sobre los de menor.

Segunda. Aplicación Ordenanza Contaminación Acústica.

Será de aplicación subsidiaria a los establecidos en las Normas Urbanísticas, el Modelo de Ordenanzas de Prevención de la Contaminación Acústica (ruidos y vibraciones) elaborado conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, o disposiciones que la sustituyan.

Tercera. Documentos con caracter normativo.

Tiene caracter normativo junto al presente documento, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio definidas en el apartado 4 de la memoria justificativa, así como los criterios para posibles reclasificaciones que se señalan en el apartado 8 de la memoria justificativa y que se incorporan en el anexo II de este documento.

De igual modo tiene caracter normativo las fichas de planeamiento y gestión incluidas en la memoria justificativa y que se incorporan en el anexo III de esta normativa.

Gaianes, Noviembre de 2.003

Ramón J. Matarredona Nebot. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
José Calleja Ferrá. Arquitecto.

concurran 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 el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

- Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan, 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.

g) 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.

h) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina. en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- Las instalaciones fabriles 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.
- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).
- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean realizables y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

Las obras permitidas en los mismos, serán las referidas en el apartado 1 del artículo 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.
- Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

d) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles 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, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiéndose referido el plazo de provisionalidad al período durante el cual se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

e) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estas construcciones y se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él. Se considerará reforma en este caso aquella que no exceda del deber normal de conservación (obras cuyo coste no exceda del 50% del valor actual del edificio).

f) Usos fuera de ordenación:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no

5. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el apartado tercero de este artículo privará al descubridor y, en su caso, al propietario del terreno del derecho a premio alguno y la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia tomará posesión inmediata de los objetos hallados, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar y las sanciones que procedan.

6. El descubridor no tendrá en ningún caso derecho de retención sobre los bienes hallados.

TÍTULO IX. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 90. Edificios fuera de ordenación.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Clases de Fuera de Ordenación.

- 1.- Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes o elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.
2. Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.
3. Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún 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 descritos en los siguientes apartados. 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 transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela 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 previstas en este nuevo planeamiento.
4. Fuera de ordenación circunstancial. Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado e.)

b) 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 "Fuera de Ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

c) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.
- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

vinculación para el nuevo edificio, debiendo adaptarse éste a los elementos a conservar y no viceversa.

Artículo 89. Yacimientos arqueológicos.

El régimen urbanístico de aplicación será el determinado para el suelo no urbanizable de protección arqueológica.

El inventario de yacimientos arqueológicos, cuya situación se grafía en el plano correspondiente, es el siguiente:

1. Solsides
2. Barranc de la Font
3. Barranc de la Fita
4. Alto de la Nevera
5. El Sercat
6. Cova de Benicadell
7. Cova Negra
8. Vertiente del Benicadell
9. Cima del Benicadell
10. L'Albufera
11. Casa la Vinya

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, y demás disposiciones vigentes concordantes.

Hallazgos casuales.

1. Son asimismo bienes de dominio público de la Generalitat los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural, así como los restos y vestigios fósiles de vertebrados, cuando sean producto de hallazgos casuales y no conste su legítima pertenencia.

2. A los efectos de esta Ley se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de los bienes a que se refiere el apartado anterior cuando se produzcan por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole, hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes.

3. El descubridor deberá, en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia o al Ayuntamiento en cuyo término municipal se haya producido éste, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Conselleria dentro de los dos días hábiles siguientes. Se exceptúan de esta obligación de entrega aquellos objetos cuya extracción requiera remoción de tierras y los restos subacuáticos, que quedarán en el lugar donde se hallen hasta que la Conselleria acuerde lo procedente. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados al centro o museo que designe la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, el descubridor quedará sujeto a las normas del depósito necesario, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, salvo que los entregue a un museo público. Para la elección del centro donde hubieren de quedar los bienes se establecerán los criterios señalados en el artículo 64.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado primero, el descubridor y el propietario del lugar donde hubiere sido hallado el objeto tienen derecho a una recompensa en metálico, cuyo importe se repartirá por mitad entre ambos, equivalente, a la mitad del valor que por tasación legal se le atribuya. Si fueren dos o más los descubridores o los propietarios del terreno, se mantendrá igual proporción.

- El pavimento a colocar ofrecerá condiciones de resistencia similares al tipo y será antideslizante ante el agua de lluvia o cualquier otro vertido.
- Su ejecución y conservación será a cargo del solicitante.

Las condiciones técnicas de las vías urbanas serán:

- Excavación en caja con compactación de fondo 95% Ensayo Próctor Modificado.
- Base de zahorra de cantera de 20 cm. espesor, compactada al 95% del Ensayo Próctor Modificado.
- Capa de hormigón asfáltico de 10 cm. de espesor mínimo sobre riego de imprimación.

Artículo 87. Accesibilidad.

Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 193/1988 del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueban las "Normas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas" (DOGV 02.02.89).

En la redacción de proyectos de urbanización se tendrá especialmente presente lo indicado en el Anexo I del citado Decreto, con el fin de suprimir las barreras urbanísticas. Tanto el mobiliario urbano como los elementos de instalaciones urbanas (farolas, semáforos, papeleras, bancos, árboles, señales, etc.) se colocarán de modo que en las aceras quede siempre un paso de ancho superior a 0,90 m. libres.

En todos los pasos de peatones se dispondrán rampas suaves, sin cambios bruscos de pendientes, con pavimento rugoso de diferente textura al resto de las aceras y calzadas.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 88. Edificios objeto de protección.

En los edificios protegidos se prohíbe expresamente efectuar obras de derribo o reestructuración tanto interior como exterior, permitiéndose no obstante las de consolidación, conservación, reparación, restauración o rehabilitación necesarias para mantenerlas en buen estado y posibilitar el uso y aprovechamiento de los mismos. Tales obras no atentarán contra el edificio y carácter propios del edificio y no implicarán la supresión de elementos arquitectónicos o decorativos que sean relevantes en su configuración.

Está prohibida igualmente cualquier obra que implique elevación de plantas sobre las existentes o incremento del volumen edificado.

La relación de edificios protegidos es la siguiente:

- Iglesia Parroquial.
- Ermita.
- La Font Nova.
- El Castell de Gaianes-Atalaya (B.I.C.)

Previamente a cualquier solicitud de derribo se girará visita de inspección, por parte de los Servicios Municipales, para comprobar la inexistencia de elementos o estructuras de interés. La existencia de elementos o estructuras de interés, de cualquier índole, supondrá automáticamente

Artículo 84. Tratamiento de residuos sólidos.

En las vías públicas se preverán espacios suficientes para colocar contenedores para residuos sólidos urbanos en número proporcional a las viviendas a que han de servir, en función de la densidad de edificación prevista. Deberá preverse espacio para el menos tres tipos de contenedores: residuos orgánicos, papel y cartón, y vidrio y cristal.

La recogida de basuras se realizará en vehículos adecuados para ello, de modo que se impida la formación de olores molestos y caída de residuos.

Los estercoleros se situarán alejados de los núcleos urbanos como mínimo 500 m. y ocultos, en zonas donde los vientos no puedan desplazar las emanaciones a lugares habitados.

Artículo 85. Energía eléctrica y alumbrado.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,60 Kw/h por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público y las de distribución en baja tensión para uso doméstico, podrán ser subterráneas o aéreas, en cuyo caso se procurará cuidar el aspecto estético, tanto en las líneas y elementos accesorios como de los elementos de transformación.

Para los tendidos aéreos de las líneas de alta tensión, se respetarán las servidumbres establecidas por el Reglamento correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fija de acuerdo con la importancia de su tránsito rodado:

- Vías principales: 30 lux.
- Vías secundarias: 15 lux.

Las condiciones técnicas exigibles son:

- En suelo urbano serán obligatorias las canalizaciones subterráneas en líneas de media tensión.
- Será obligatorio el cumplimiento de las Normas N.T.E.I.B.B. en proyectos de urbanización, así como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Artículo 86. Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación se fijarán de acuerdo con la intensidad y tonelaje del tránsito rodado previsto.

El acabado superficial será el siguiente:

- Sistema viario, principal y secundario: asfaltado.
- Sendas peatonales: riego asfáltico, pavimentado con piedra natural o baldosa hidráulica.

Cuando por decoración se pretenda sustituir el pavimento tipo fijado por la Corporación Municipal para las aceras por otro distinto, podrá autorizarse tal sustitución siempre que el particular se comprometa a cumplir los siguientes requisitos:

acompañar la oportuna concesión del la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, con el expediente aprobado y el Proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga.

No se permitirá el vertido de aguas a cauce normalmente secos, ni aún con previa depuración, sin que se arbitren medidas para impedir el estancamiento y putrefacción de las aguas.

Las aguas procedentes de zonas industriales cumplirán las siguientes condiciones:

- Materiales en suspensión: menos de 30 mg/l.
- D.B.O. mg/l.: menos de 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18°C.
- Nitrógeno (NHA menos de 10-15 mg/l.).
- pH: entre 6 y 8,5. Si la neutralización se hace mediante cal. pH: entre 6 y 9.
- Temperatura: menor de 30°C.
- Quedan prohibidos los vertidos compuestos cíclico hidroxidados y sus derivados halógenos, así como las sustancias que favorezcan los cloros.
- El efluente estará desprovisto de todos los productos susceptibles de picar las tuberías de la red, así como de materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, por reacciones químicas u otros efectos el buen funcionamiento de la red general de alcantarillado.

Las condiciones técnicas exigibles son:

Conexiones a la red general existente.

- Será obligatoria la instalación de arqueta sifónica de cierre hidráulico.
- La profundidad mínima, medida a arista superior del tubo será de 40 cm.
- En profundidades menores, será obligatorio embeber el tubo en hormigón H-150 (mín. 15 cm.).
- Se prohíben las canalizaciones por encima de la red de abastecimiento de agua.

Nuevas canalizaciones.

- Será obligatoria la colocación de tubo de fibrocemento presión con cama de arena o base de hormigón.
- Diámetro mínimo: 30 cm. con pendiente mínima de 3%, 40 cm. con pendiente mínima 2%.
- Profundidades mínimas como en el apartado anterior.
- En cruces y cambios de dirección será preceptivo el pozo de registro, así como en tramos rectos a distancia máxima de 50 ml.
- En las cabeceras de los ramales se dispondrán cámaras de descarga de capacidad mínima 0,75 m³.

Artículo 81. Planes Especiales en Suelo No Urbanizable.

De conformidad con la Ley 2/1997 de la Generalitat Valenciana se podrán redactar Planes Especiales en aquellas unidades geográficas homogéneas en las que se prevea mayor presencia de viviendas diseminadas de carácter rural. En este sentido se grafía una zona en suelo no urbanizable que se deberá desarrollar mediante Plan Especial en Suelo No Urbanizable.

Este plan ordenará el uso atendiendo a la capacidad, vulnerabilidad y aptitud del territorio y evitando la consolidación de núcleos de características urbanas.

TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 82. Abastecimiento de agua.

La dotación mínima para el suelo residencial se establece en 150 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función del número de viviendas previstas y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable la que cumple las condiciones de potabilidad previstas por el organismo competente en materia de Sanidad.

En las zonas industriales la dotación será de 80 litros por operario y día, independientemente de las necesidades de los usos específicamente industriales.

Para riesgos y otros usos distintos del consumo humano, se dotará de las cantidades de agua que justifiquen las características de ordenación. Se instalarán las bocas de riego necesarias para que no quede ninguna zona de parque o jardín fuera de su radio de acción.

La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red de distribución, será de 1,5 atmósferas.

Sea obligatoria la conexión a la red general de abastecimiento cuando ésta se encuentre a menos de 100 m. del punto de consumo (acometida).

Las tuberías de agua quedarán necesariamente por encima de los conductos de saneamiento y por debajo de los de electricidad, teléfono y gas. En profundidad menores de 1 m. se exigirá un refuerzo de hormigón H-150, con un espesor mínimo de 15 cm. en toda la zanja.

Se instalarán hidrantes de incendio con bocas de salida normalizadas en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

Artículo 83. Saneamiento.

La red de recogida de pluviales y aguas procedentes de riegos, etc., se dimensionará según la superficie en planta y el régimen de lluvias o caudales aportados por unidad de superficie; y las residuales, según la dotación de suministro de agua calculada, con excepción de la prevista para el riego. Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, siempre por debajo de la red de agua potable.

Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal sino a alguna vaguada o cauce público, deberá proveerse del correspondiente sistema de depuración, y será necesario

ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse, serán competencia de la Conselleria de Agricultura y Pesca, ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y al Reglamento de Aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2.876/1978 de 3 noviembre.

En las vías pecuarias no podrán levantarse edificaciones ni vallas, ni alterar el uso del suelo en toda su anchura.

Las vías pecuarias existentes en el municipio de Gaianes, según la orden de 31 de octubre de 1975 de la Conselleria de Medio Ambiente (BOE 06.01.1976) son:

<u>Denominación</u>	<u>Ancho legal</u>	<u>Ancho necesario</u>
1. Vereda de Las Lomas	20,89 m.	20,89 m.
2. Vereda de La Isabela	20,89 m.	20,89 m.
3. Vereda de La Albaida	20,89 m.	20,89 m.
4. Vereda del Camino Real de Planes	20,89 m.	20,89 m.
5. Vereda del Corralet	20,89 m.	20,89 m.

Las vías pecuarias constituyen uno de los elementos de la Red Estructural de vías públicas.

Artículo 79. Carreteras.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, sobre carreteras y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1073/1977 de 8 de febrero, así como la ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana o legislación aplicable que las sustituya.

Siendo parte de la Red Estructural Viaria la Carretera CV-705 que une Muro d'Alcoi y L'Orxa, con una zona de protección de 18m. Desde la arista exterior de la calzada.

Artículo 80. Líneas eléctricas.

De acuerdo con lo dispuesto en los art. 32 y 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968 de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria, y con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretenda construir, será:

$3,30 + U/100$ metros, con un mínimo de 5 m.

Por otro lado, la distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de las líneas eléctricas, será:

$1,50 + U/150$ metros, con un mínimo de 3 m.

En las fórmulas anteriores U es la tensión nominal de la línea expresada en Kilovoltios.

En consecuencia, en las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios o instalaciones industriales, ni plantarse árboles.

La servidumbre de paso de energía por líneas de alta tensión existentes o que se pudieran implantar, independientemente de la indemnización que en derecho le corresponde, no impedirá al dueño del predio sirviente cercarlo o, en su caso, edificar o plantar en las áreas no afectadas por la servidumbre.

El objetivo es preservar estos aspectos de cualquier acción que pudiera perjudicar su conservación o entorpecer su estudio y recuperación

El uso principal será la protección, conservación, estudio y en su caso restauración del patrimonio histórico-arqueológico, con las infraestructuras mínimas indispensables para tal fin.

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

Artículo 77. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces públicos.

Las nuevas construcciones que se pretenda edificar sobre propiedades lindantes con los cauces públicos, deberán distanciarse 30 m. de la línea de máxima capacidad. Se precisará informe previo favorable del organismo del que dependa el cauce.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Se prohíbe asimismo toda modificación de la composición de la vegetación de las orillas y márgenes de las aguas públicas.

Será de aplicación lo dispuesto en la ley 28/1985 de 2 de agosto, de Aguas; en el Real Decreto 1.849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y demás disposiciones vigentes concordantes.

1. Comprende las áreas grafiadas en los planos de éste expediente y se protegen como protección de cauces públicos.
2. Las áreas de protección de cauces, dadas sus características especiales, no podrán ser edificadas siendo tan solo utilizables, en su caso, en función de los usos agrícolas. Se prohíbe expresamente su utilización como vertederos incontrolados.
3. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las Normas.
4. De acuerdo con el 68 y 69 de la Ley de Ordenación del Territorio de la C.V. se establece como suelo Protección Medio Natural Cauces hasta 20 m. contados desde la arista exterior del cauce. Esta protección queda grafiada en los planos.

Artículo 78. Vías pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, que no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, y la reivindicación de las mismas, así como cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general,

Artículo 74. Suelo no urbanizable de especial protección agrícola.

En esta zona no se permite otro uso que el agrícola, siendo de aplicación lo que establece la ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable.

Tan sólo se admitirán excepcionalmente las edificaciones o instalaciones para almacenamiento y guarda de cosechas, aperos e instrumentos de labranza, y para estancia del propietario y trabajadores en consonancia con las necesidades de explotación agraria.

Las casas de aperos cumplirán las condiciones señaladas para el suelo no urbanizable común.

Se permitirán las construcciones ya existentes vinculadas a la propia actividad agrícola del municipio y las que tengan como finalidad la protección del medio ambiente como estaciones depuradoras y recogida de residuos para su transporte a vertedero controlado.

Artículo 75. Suelo No Urbanizable de especial protección forestal.

En esta zona, que comprende las áreas señaladas como tal en los planos, no se permite ningún uso o actuación que pueda alterar la vegetación natural excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su adecuación como espacio libre de uso público en su caso.

Se autorizan las actuaciones tendentes a conservar la masa forestal, en el sentido de repoblación, mantenimiento, mejora y explotación racional de la misma, de acuerdo con la normativa aprobada por la Consellerías de Agricultura y Medio Ambiente, o quien tenga las competencias, al respecto.

Se permiten también las intervenciones destinadas a la protección contra incendios, como puede ser la construcción de cortafuegos y pistas forestales. Con carácter general se considerarán usos permitidos todos aquellos dirigidos a conseguir una mejor y más efectiva conservación y potenciación de los recursos, renovables o no, así como construcciones de carácter dotacional público con los siguientes usos:

- Aulas de la naturaleza o similar.
- Excavaciones arqueológicas de interés.

Se considerarán usos prohibidos, con carácter general, todos los que comporten alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se considerarán estrictamente usos prohibidos, aquellos uso y actividades que puedan afectar a la riqueza biológica del espacio. Prohibiéndose expresamente el uso residencial, las transformaciones y abanalamientos del terreno, así como las actividades extractivas y los movimientos de tierras que alteren el relieve natural del terreno o las condiciones naturales del paisaje.

No obstante se autorizarán actuaciones de forma expresa y con carácter excepcional de acuerdo con el art. 9 de la Ley 4/92, y específicamente en el Mas de L'Albufera, propiedad de la Generalitat Valenciana, para usos públicos.

Artículo 76. Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.

1. Comprende los terrenos en los que se identificado la presencia de yacimientos arqueológicos, construcciones históricas, restos de las mismas, o cualquier otro aspecto de interés para el patrimonio histórico cultural.

se situará a una distancia de 15 m. y la línea de vallado a una distancia de 5 m. del eje del mismo, siempre que el semieje no sea mayor.

La valla tendrá una altura máxima de 3,00 m. desde la rasante del terreno.

- ◆ b) Las edificaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en el que se sitúan.
- ◆ c) La superficie mínima de la parcela: será función de la actividad a desarrollar, dadas las variadas posibilidades.

Como resumen y según el acuerdo de la C.T.U. de fecha 30 de Octubre de 2.003 por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Gaianes, la parcela mínima para las autorizaciones previas distintas a la vivienda y para las Declaraciones de Interés Comunitario de los artículos 18 y 19 de la Ley 4/1992, de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, se fija en 5.000 m².

Artículo 72. Núcleo de población.

De acuerdo con el art. 10 de la Ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleos de población, siguiendo la tramitación prevista en la mencionada Ley.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando tomada una zona se cumpla alguno de los requisitos siguientes:

- Que en un círculo de 100 m. de radio con centro en el de la edificación que se pretende construir existan edificadas, en trámite de autorización o con licencia de obras vigente, dos o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.
- Que la distancia entre la vivienda proyectada y límite del suelo clasificado como urbano o urbanizable sea inferior a 150 m.
- Se considerará también que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando con las obras o usos, objeto de solicitud de licencia, se entienda que puedan producir transformaciones permanentes o provisionales, de los elementos estructurales del paisaje.

A estos efectos la solicitud de licencia deberá ir acompañada de informe de facultativo competente que se responsabilice del exacto cumplimiento de lo preceptuado en el párrafo anterior.

Artículo 73. Tipos de protección.

Se distinguen los siguientes tipos suelo no urbanizable protegido:

- Agrícola.
- Forestal.
- Arqueológica.
- Cauces.

El suelo protegido tendrá la consideración de especialmente protegido a los efectos de los dispuesto por los art. 6 y 9 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

Artículo 71. Suelo no urbanizable común.

1. Se clasifican como suelo No Urbanizable común los terrenos así clasificados por el Plan por cuanto se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato según el modelo diseñado por el propio Plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada.
2. Usos permitidos.
 - a) Actividad agrícola.
 - b) Viviendas familiares, a las que se refiere la Ley del Suelo No Urbanizable en su artículo 10, que cumplirán:
 - Deberán ser aisladas.
 - Tendrán resuelto el acceso rodado.
 - Dispondrán de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica. Para garantizar la correcta depuración de las aguas residuales antes de su vertido a cauce público o a pozos filtrantes, será preceptiva la colocación de filtros biológicos o sistemas análogos que garanticen la oxidación total, prohibiéndose expresamente los pozos ciegos y las fosas sépticas.
 - Superficie de la parcela: como mínimo 10.000 m².
 - Altura máxima de 7,00 m.
 - Número de plantas máximo : II
 - Edificabilidad máxima: para las destinadas a viviendas familiares, 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado. En los demás casos la necesaria según su finalidad.
 - Ocupación máxima de parcela: 2% de su superficie.
 - Separación a lindes de propiedad: 10 m.
 - Separación a camino rural: 15 m.
 - Tipología: deberá ser acorde con la de la vivienda o edificación rural tradicional en la comarca y cuyas características principales son:
 - Cubierta de teja árabe con pendiente máxima de 30 %
 - Ausencia de cuerpos volados a excepción de pequeños balcones.
 - Huecos de reducidas dimensiones, alargado verticalmente.
 - Muros de fábrica encalados o pintados.
 - c) Almacenes vinculados a explotación agrícola, que reúnan los requisitos y características siguientes:
 - Ocupación máxima : 20 m².
 - Edificación máxima : 20 m² construibles.
 - Número de plantas máximo : I
 - Altura máxima de cumbre : 3 m.
 - Distancia mínima a lindes de propiedad : 5 m.
 - Distancia mínima a caminos rurales : 5 m.

En superficies de parcela superior a 5.000 m², se permitirán con las mismas condiciones de altura y distancia a lindes, almacenes vinculados a explotación agrícola con una ocupación máxima del 1,5%.

- d) Los demás casos de construcciones que puedan ejecutarse mediante autorización y declaración de interés comunitario deberán al menos cumplir:
 - ♦ a) Separación a lindes mínima de 10 m. o igual a la altura de la construcción si es mayor. Respecto a la red de caminos municipales la línea de edificación

7.3. Vertidos líquidos:

Todas las actividades o industrias deberán de realizar obligatoriamente todos los tratamientos previos necesarios para no rebasar las condiciones establecidas en el Modelo de Ordenanzas elaboradas por la Entitat de Sanejament y la Federación Valenciana de Municipios y provincias para su vertido a la red municipal de alcantarillado.

7.4. Residuos sólidos:

Las recogidas y tratamientos de residuos sólidos quedará sometida a lo dispuesto en el Plan Director para la Gestión de los residuos sólidos urbanos de la Provincia de Alicante, elaborado por la Diputación Provincial de Alicante.

Siendo de aplicación subsidiaria lo previsto en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad aprobado mediante Decreto 37/1997 de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.

TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 69. Criterio general.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (DOGV 17.06.92) y a la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana de modificación de la Ley 4/1992 (DOGV 16.06.97). Dentro de esta clase de suelo en el presente Plan se distinguen las siguientes categorías:

- a) Común
- b) De especial protección agrícola
- c) De especial protección forestal
- d) De especial protección arqueológica.
- e) De especial protección cauces.

Asimismo se consideran las siguientes afecciones :

- Protección vías pecuarias
- Protección infraestructuras (carreteras y líneas eléctricas)

En el suelo no urbanizable común, antes de otorgamiento de la licencia municipal, será condición necesaria obtener la autorización previa o la declaración de interés comunitario, según proceda, de acuerdo con lo establecido en el art. 8 de la Ley 4/1992 y art. 2 de la Ley 2/1997.

Artículo 70. Parcelaciones y segregaciones.

Las parcelaciones y segregaciones en suelo no urbanizable estarán a lo en el art. 2 de la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana de modificación de la Ley 4/1992 y a las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria autonómica vigente.

7. Medio ambiente.

Será de aplicación a Ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y el Decreto 833 de 6 de febrero de 1975 que la desarrolla.

Por otra parte se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

7.1. Emanaciones gaseosas:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos producto de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 m. la altura máxima del edificio. Las condiciones de emisión cumplirán en todo momento lo establecido en la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, el Decreto 833/1975. la Orden de 18 de octubre de 1976 y demás legislación complementaria, siendo obligatoria la instalación de medidas correctoras cuando así lo exijan dichas Normas o se produzcan molestias.

7.2. Niveles sonoros y vibraciones:

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles siguientes:

— Áreas Industriales:

Entre las 8 y 22 horas70 dBA
Entre las 22 y 8 horas55 dBA

— Áreas Residenciales:

Entre las 8 y 22 horas55 dBA
Entre las 22 y 8 horas45 dBA

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios de la escala "A" (dBA): la absorción acústicas en decibelios (dB) y las vibraciones en Pals. En los inmuebles donde coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirán la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda sea superior a 20 dBA, quedará prohibido el trabajo nocturno entre 22 y 8 horas. En cualquier caso el nivel sonoro transmitido a viviendas no será superior a 30 dBA. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad, y viviendas.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- | | |
|--|----------|
| — En la zona de mayor proximidad al elemento generador de vibraciones: | 30 Pals. |
| — En el límite del recinto donde se encuentre ubicado el generador de vibraciones: | 17 Pals. |
| — Fuera de aquellos locales y en la vía pública: | 5 Pals. |

Los Servicios Técnicos de Inspección Municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estas Normas.

- Conducciones.
- Puentes-grúa.
- Otros elementos o instalaciones singulares.
- Cubierta inclinadas de las naves industriales con la limitación de que la cumbrera no podrá situarse a más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa definida.

3. Ocupación de parcela.

Podrá ocuparse el 80% de la parcela con edificación o instalaciones.

No se limita la profundidad edificable.

4. Situación de la edificación.

La edificación se alinearán a fachada o se retranqueará como mínimo 5 metros, debiéndose disponer en tal caso, de una valla de altura máxima de 2 metros, de la cual un tercio como máximo será ópaco.

No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento de dimensiones 2,50 x 4,50 m. por cada 150 m² de superficie construida.

5. Condiciones estéticas de la edificación.

Todos los paramentos del edificio deben tratarse con materiales y acabados propios de fachada con independencia de su posición relativa.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no se queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y mobiliario urbano.

6. Condiciones higiénicas generales.

Todo edificio deberá disponer de redes interiores de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado debidamente conectadas a las redes generales correspondientes.

Todas las dependencias tendrán iluminación y ventilación adecuadas al uso a que se destinen.

Será de aplicación en cuanto a condiciones generales de los centros de trabajo y otros aspectos, lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por Orden del Ministerio de Trabajo de 9 de marzo de 1971, y en sus disposiciones complementarias.

Se adoptarán las medidas oportunas para evitar la contaminación del subsuelo, del agua y del ambiente atmosférico. En este sentido se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 de 22 de diciembre sobre Protección del Ambiente Atmosférico, en el Decreto 833/1975 de 6 de febrero que la desarrolla, y en la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

- Coeficiente de Edificabilidad Neta: 1,20 m²/m² suelo
- Ocupación máxima de suelo: 80%
- Altura de la edificación: 10 m. salvo elementos singulares como chimeneas, grúas, etc.
- Solar edificable: superficie igual o superior a 200 m² y la longitud de fachada igual o superior a 10 m.
- Equipamientos: los previstos en el art. 22 de la LRAU.
- Infraestructuras: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, resolviendo adecuadamente la conexión y continuidad con los existentes en el suelo urbano inmediato o en sectores colindantes.
Se preverá red separativa para aguas pluviales y aguas residuales, vertiendo las primeras directamente y depurando las segundas antes del vertido.
- Vertidos: las industrias o instalaciones que produzcan vertidos nocivos dispondrán de sistemas propios de depuración previa antes de verter a la red general de alcantarillado.
- Accesos: Se dispondrá un único acceso desde la carretera de ronda perimetral que conectará mediante rotondas con la red viaria interior a definir por el Plan Parcial, la cual tendrá la debida continuidad con la red viaria del suelo urbano inmediato.
- Aparcamiento: Una plaza cada 150 m² construidos.

Artículo 68. Ordenación pormenorizada.

Deberán cumplirse las determinaciones generales del artículo anterior, complementándose en aquellas determinaciones del suelo urbano industrial que no las contradigan.

1. Solar edificable.

Será solar edificable el que, además de lo previsto en el art. 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 200 m².
- Longitud de fachada igual o superior a 10 m.
- Que se pueda inscribir un círculo de 10 m. de diámetro.
- Que el ángulo formado por la línea de fachada y medianera no sea inferior a 75°.

2. Altura de la edificación.

La altura de cornisa de la edificación será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada.

Con carácter general los locales de uso industrial propiamente dicho tendrán una sola planta, pero los edificios de oficinas o almacén podrán desarrollarse en dos plantas, siempre que no superen la altura máxima citada.

Por encima de la altura antes definida, se autorizarán los siguientes elementos:

- Chimeneas.

etc., con el fin de contribuir a la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a la de protección y aislamiento ambientales, comunicación social, juegos infantiles y cualesquiera otros aspectos que no impliquen edificación.

Artículo 65. Obras permitidas.

Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano necesario (bancos, fuentes, farolas, papeleras, etc.). Sólo se permitirán construcciones o instalaciones para usos relacionados con el carácter de espacio libre, siempre que no ocupen más del 5% de la superficie total de la zona y que su altura sea una sola planta que no supere los 4 m.

Las edificaciones deberán respetar una separación mínima de otros terrenos de distinta calificación de 8 m.

Se permitirá el establecimiento de una zona de aparcamiento en superficie, que no ocupe más del 5% de la superficie total de la zona.

En los espacios libres de uso privado también se permitirán las construcciones o instalaciones citadas, con una ocupación máxima del 10% de la parcela.

CAPÍTULO V.5. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 66. Delimitación y usos globales.

Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza mediante Actuaciones Integradas. Comprende las áreas de suelo no incluido en las clases de suelo urbano y no urbanizable.

El Plan General delimita un sector de suelo urbanizable que ordena pormenorizadamente a fin de no diferir su ordenación a la redacción de un Plan Parcial y facilitar su programación, siendo el uso global: Industrial.

No obstante, se podrán redactar Planes Parciales que modifiquen la ordenación pormenorizada fijada por el Plan General, de acuerdo a los art. 21 y 54 de la LRAU.

Artículo 67. Determinaciones generales del suelo urbanizable industrial.

El suelo urbanizable de uso industrial se ha ordenado pormenorizadamente pero a los efectos de modificación de la ordenación mediante el desarrollo de Planes Parciales deberá cumplir las siguientes determinaciones generales:

- Uso global: industrial. Compatible con el uso residencial cercano, de acuerdo con los criterios establecidos en el Nomenclator de Actividades Calificadas aprobado mediante Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Usos permitidos: comercial, almacenes, oficinas, talleres y similares, prohibiéndose expresamente el residencial.
El uso comercial se limitará al almacenamiento y al comercio mayorista.
- Coefficiente de Edificabilidad bruta: 0,70 m²t/m² suelo.

Además de las permitidas para el suelo urbano residencial, se permitirá el uso de almacenes dedicados al almacenaje y manipulación de productos agropecuarios en la Zona de Tolerancia Industrial (Z.T.I.). Siendo solamente admisible el uso anterior y vivienda en la misma parcela, en el caso de que ésta se vincule a la actividad.

Artículo 61. Altura de la edificación.

La altura de cornisa de la edificación será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada.

Con carácter general los locales de uso industrial propiamente dicho tendrán una sola planta, pero los edificios de oficinas o almacén podrán desarrollarse en dos plantas, siempre que no superen la altura máxima citada.

Por encima de la altura antes definida, se autorizarán los siguientes elementos:

- Chimeneas.
- Conducciones.
- Puentes-grúa.
- Otros elementos o instalaciones singulares.
- Cubierta inclinadas de las naves industriales con la limitación de que la cumbrera no podrá situarse a más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa definida.

CAPÍTULO V.3. SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL.

Artículo 62. Usos permitidos.

Los edificios o terrenos señalados en los planos como dotaciones, equipamientos o servicios urbanos se destinarán al uso que cada uno tiene asignado. No obstante, cuando las condiciones del edificio lo permitan, se podrá autorizar la concurrencia de usos distintos en el mismo, o bien el destinarlo a otro uso dotacional distinto del previsto inicialmente.

Artículo 63. Obras permitidas.

En los edificios existentes se podrán realizar las obras de reparación, conservación o acondicionamiento necesarias teniendo en cuenta las limitaciones establecidas con carácter general para el suelo urbano residencial, y en su caso, las condiciones específicas señaladas para los edificios y conjuntos especialmente protegidos.

Las mismas limitaciones serán aplicables para las obras de nueva planta en los terrenos de suelo urbano destinados a dotaciones públicas.

Deberán cumplir la normativa específica que sean de aplicación en función del uso concreto a que se destine el edificio (educativo, cultural, sanitario, etc.), teniendo en cuenta, en todo caso, la normativa aplicable a locales de pública concurrencia, así como la referente a seguridad de los usuarios del edificio, especialmente relativa a protección contra incendios, y también se eliminarán las barreras arquitectónicas para facilitar la accesibilidad.

CAPÍTULO V.4. SUELO URBANO PARA ESPACIOS LIBRES.

Artículo 64. Usos permitidos.

Las zonas grafiadas con carácter de espacios libres de uso público en los planos correspondiente, se destinarán a plantación de arbolado y jardinería, zonas de juegos para niños,

Artículo 57. Usos permitidos y tipología de la edificación.

Se permite tanto la tipología de edificación cerrada entremedianeras como las viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.

Pudiéndose elaborar estudios de detalle para reconfigurar el volumen edificable, en el caso de adoptarse viviendas adosadas o en hilera.

No obstante, en cada frente de manzana sólo se empleará una de las tipologías señaladas, si en el caso de las viviendas unifamiliares existe retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación, aunque se desarrolle en varios proyectos distintos.

Artículo 58. Salientes y vuelos.

Se admitirán vuelos sobre la línea de edificación de anchura:

- En calles de menos de 6 m. de ancho: 0,40 m.
- En calles de ancho igual o superior a 6 m. : 10% ancho calle (máximo 1m).

En ningún caso se permitirá cuerpos volados que sobresalgan de la cara interior del bordillo de la acera.

Los cuerpos cerrados o miradores podrán ocupar la totalidad del vuelo máximo permitido, pero su longitud no podrá superar en ningún caso el 50% de la longitud máxima de fachada permitida para el voladizo.

La separación de los cuerpos salientes diferenciados y la medianera será como mínimo 0,60 m. y quedarán dentro de un plano vertical que arrancando del eje de la medianera forme un ángulo 45° con la fachada.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura sobre la acera, si existe, o en su defecto sobre la calzada.

Artículo 59. Línea de edificación o de fachada.

En el caso de edificación cerrada entremedianeras es la que limita la superficie ocupada por la edificación y tendrá el trazo señalado en el plano correspondiente, no permitiéndose retranqueos ni retiros en fachada.

Las viviendas en hilera se retirarán 3 m. de la alineación de vial, a fin de formar jardines privados, ejecutándose un vallado coincidente con la alineación oficial. el cual tendrá una altura máxima de 2m. y se permitirá que sea ópaco en un tercio como máximo siendo el resto calado.

En el caso de viviendas en hilera, las de los extremos no deberán tener fachadas ciegas o con aspecto de medianeras, debiendo tener todos los paramentos vistos composición y carácter unitarios y respetarán igualmente las distancias mínimas señaladas en el primer párrafo de este artículo.

En cuanto a los chaflanes que ya existan y no aparezcan en la cartografía, deberán respetarse en las diferentes reconstrucciones o reformas de las edificaciones existentes.

En cuanto a los chaflanes de nueva creación, tendrán la dimensión resultante de unir los puntos distantes 2 m. de la intersección, de la prolongación de las alineaciones.

CAPÍTULO V.2. SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Artículo 60. Ámbito.

El suelo urbano industrial está constituido por las zonas señaladas en el plano.

En ningún caso se permitirá cuerpos volados que sobresalgan de la cara interior del bordillo de la acera.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados o miradores.

La separación de los cuerpos salientes diferenciados y la medianera será como mínimo 0,60 m. y quedarán dentro de un plano vertical que arrancando del eje de la medianera forme un ángulo 45° con la fachada.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura sobre la acera, si existe, o en su defecto sobre la calzada.

Artículo 52. Profundidad edificable.

En planta baja no existe limitación, pudiendo edificarse en todos los casos la totalidad del solar. La profundidad máxima de las plantas superiores será 17 m. contados desde la línea de fachada.

Artículo 53. Patios de luces.

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 36.

Artículo 54. Línea de edificación o de fachada.

En el caso de edificación cerrada entremedianeras es la que limita la superficie ocupada por la edificación y tendrá el trazo señalado en el plano correspondiente, no permitiéndose retranqueos ni retiros en fachada.

Las viviendas en hilera se retirarán hasta un máximo de 4 m. de la alineación de vial, a fin de formar jardines privados, ejecutándose un vallado coincidente con la alineación oficial.

En el caso de viviendas en hilera, las de los extremos no deberán tener fachadas ciegas o con aspecto de medianeras, debiendo tener todos los paramentos vistos composición y carácter unitarios y respetarán igualmente las distancias mínimas señaladas en el primer párrafo de este artículo.

En cuanto a los chaflanes que ya existan y no aparezcan en la cartografía, deberán respetarse en las diferentes reconstrucciones o reformas de las edificaciones existentes.

En cuanto a los chaflanes de nueva creación, tendrán la dimensión resultante de unir los puntos distantes 2 m. de la intersección, de la prolongación de las alineaciones.

Artículo 55. Previsión de aparcamiento.

Los edificios de nueva planta deben proyectarse de modo que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma parcela, en número de una plaza por vivienda.

En el caso de que el edificio no tenga el uso residencial, deberá de igual modo contar con una plaza de aparcamiento por unidad edificable o 400 m² construidos.

Sección V.1.3. Residencial. Ensanche- Vivienda Adosada –ENS/ADO–.

Artículo 56. Ámbito.

Es una zona de uso residencial, de edificación en manzana cerrada con tipología de viviendas entremedianeras, que abarca las áreas delimitadas como tal en el plano de zonas de ordenación urbanística.

En este ámbito será de aplicación las condiciones de edificación del artículo general y de la zona de ordenanzas, Ampliación del casco, salvo en lo que se regula en los siguientes artículos.

Artículo 48. Parcela edificable.

Será solar edificable el que, además de lo previsto en el art. 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 60 m².
- Longitud de facha igual o superior a 6 m.
- Que se pueda inscribir un círculo de 6 m. de diámetro.
- Que el ángulo formado por la línea de fachada y medianera no sea inferior a 60°.

No obstante, se considerarán también mínimas aquellas parcelas que se emplacen entre edificaciones consolidadas, siempre que sobre ellas resulte posible la edificación con los requisitos mínimos exigidos por estas Normas.

Artículo 49. Altura de la edificación.

Se permitirá un máximo de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, y además podrá hacerse una planta de sótano.

La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,50 m. como mínimo y de 4,00 m. como máximo. No se permiten altillos o entreplantas.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.
- Caja de escalera.
- Antenas y pararrayos.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.

Artículo 50. Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada de teja, prohibiéndose expresamente las placas de fibrocemento o de plancha metálica plegada, o bien plana de tipo azotea transitable.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas será del 40%. La pendiente mínima de azoteas será de 3%.

El espacio de la estructura de sustentación de las cubiertas no será utilizable para ningún uso, salvo como trasteros, desvanes, cambras, etc. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única.

Artículo 51. Salientes y vuelos.

Se admitirán vuelos sobre la línea de edificación de anchura:

- En calles de menos de 6 m. de ancho: 0,40 m.
- En calles de ancho igual o superior a 6 m. : 0,60 m.

Los huecos de luz y ventilación recayentes a terrazas o solanas cubiertas y abiertas por su fachada, se considerarán como luces directas a todos los efectos, sin limitación alguna de distancia a fachada.

Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen para los patios a que se refieren los epígrafes anteriores. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja. En cualquier caso deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

Artículo 44. Línea de edificación o de fachada.

Es la que limita la superficie ocupada por la edificación. Tendrá el trazado señalado en el plano de alineaciones y rasantes, no permitiéndose retranqueos en fachada.

En cuanto a los chaflanes que ya existan y no aparezcan en la cartografía, deberán respetarse en las diferentes reconstrucciones o reformas de las edificaciones existentes.

En cuanto a los chaflanes de nueva creación, tendrán la dimensión resultante de unir los puntos distantes 2 m. de la intersección, de la prolongación de las alineaciones.

Artículo 45. Condiciones estéticas.

La construcción debe adaptarse a las características de la arquitectura local tradicional para tratar de mantener, en lo posible, la identidad urbana de Gaianes. No obstante, cada proyectista tiene libertad para adoptar las soluciones constructivas y de diseño que considere más adecuadas y que deberá definir en el correspondiente proyecto.

La composición de los huecos de fachada mantendrán una proporción vertical, con excepción de los de la última planta que, en su caso, se construya.

Se utilizarán materiales y colores que no resulten disonantes con el entorno. Se procurará recuperar y reutilizar en lo posible los elementos arquitectónicos o constructivos de interés, (rejas, barandillas, puertas, etc.).

Los rótulos o anuncios de locales comerciales se integrarán en los huecos de planta baja. No se permiten marquesinas. Los rótulos de tipo bandera tendrán una altura máxima de 2,00 m., no sobrepasarán el ancho de la acera y estarán a más de 2,50 m. sobre el suelo.

Si las nuevas construcciones dejaran paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Sección V.1.3. Residencial. Ampliación del casco –ACA–.

Artículo 46. Ámbito.

Es una zona de uso residencial, de edificación en manzana cerrada con tipología de viviendas entremedianeras, que abarca las áreas delimitadas como tal en el plano de zonas de ordenación urbanística.

Artículo 47. Usos permitidos y tipología de la edificación.

Se permitirán los usos señalados en el articulado general y la tipología de la edificación será: cerrada entremedianeras de carácter unitario o múltiple.

Se prohíben expresamente las cubiertas de placas de fibrocemento o de plancha metálica plegada.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas será del 40%. La pendiente mínima de azoteas o cubiertas planas será de 3%.

El espacio de la estructura de sustentación de las cubiertas no será utilizable para ningún uso, salvo como trasteros, desvanes, cambras, etc. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única.

Artículo 41. Salientes y vuelos.

Sólo se permitirán balcones con antepechos calados y metálicos, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados (miradores)

La longitud máxima del vuelo será:

- En calles de menos de 6 m. de ancho: 0,40 m.
- En calles de ancho igual o superior a 6 m. : 0,60 m.

Todos los voladizos se separarán como mínimo 0,60 m. de la medianera y quedarán dentro de un plano vertical que arrancando del eje de la medianera forme un ángulo 45° con la fachada.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura sobre la acera, si existe, o en su defecto sobre la calzada.

En planta baja se permitirán salientes, como elementos compositivos de la fachada en los accesos a viviendas o a los locales, con un máximo del 10% del ancho de la acera y sin rebasar nunca los 12 cm.

Se permite la construcción de marquesinas y la colocación de toldos en planta baja, siempre que queden como mínimo a 2,50 m. de altura libre sobre la acera.

En ningún caso la proyección en planta del voladizo sobrepasará la parte interna del bordillo de la acera, para no invadir la calzada.

Artículo 42. Profundidad edificable.

No existe limitación, pudiendo edificarse en todos los casos la totalidad del solar.

Artículo 43. Patios de luces.

Los patios interiores de parcela son las superficies no edificadas destinadas a permitir la ventilación e iluminación de las piezas del edificio que a él recaigan.

Las dimensiones mínimas serán las establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana, HD-91.

En los casos de elevación de plantas sobre edificios ya existentes, si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen la normativa anterior, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero en las que se amplíen se exigirá que su superficie y dimensiones se ajusten a lo establecido.

Sección V.1.2. Residencial Núcleo Histórico Tradicional –NUH–.

Artículo 36. Ámbito.

Es una zona de uso residencial de edificación cerrada que abarca las áreas delimitadas como tal en el plano de zonas de ordenación urbanística.

En su ámbito queda incluido el casco histórico delimitado de acuerdo con la LRAU.

Artículo 37. Tipología de la edificación.

La ordenación será del tipo de manzana cerrada compacta, con edificios entre medianeras y alineación a vial, no admitiéndose pues ningún tipo de retranqueo ni la construcción de semisótanos.

Artículo 38. Parcela edificable.

Será parcela edificable aquella que, además de lo previsto en el Artículo 6 de la LRAU, reúna las siguientes condiciones:

- Superficie igual o superior a 60 m².
- Longitud de fachada igual o superior a 5 m.
- Que se pueda inscribir un círculo de 4 m. de diámetro.

Artículo 39. Altura de la edificación.

Se permitirá un máximo de tres plantas y un mínimo de una planta sobre la rasante, incluida la baja, y además podrá hacerse una planta de sótano.

La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,50 m. como mínimo y de 4,00 m. como máximo.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.
- Caja de escalera.
- Palomeras, salvo en primera crujía.
- Antenas y pararrayos.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.

Artículo 40. Cubiertas.

Se podrá adoptar el sistema de cubierta que se estime más oportuno; no obstante, como mínimo una banda de 3,00 m. de ancho contados desde la línea de fachada, deberá resolverse con cubierta inclinada de teja, sin huecos y cumbrera paralela a fachada, pudiendo llevar antepecho de obra o mixto de obra y cerrajería.

TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO V.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL.

Sección V.1.1. Normas generales.

Artículo 34. Usos.

1 Uso global:

Residencial en sus dos categorías: unitario y múltiple.

2. Usos permitidos:

Se permitirán los restantes usos terciarios e industriales artesanales señalados en el artículo 24 y los límites de funcionamiento de las actividades del artículo 25

3. Usos prohibidos:

A los efectos del uso comercial se distinguirá entre comercio minorista y mayorista de acuerdo con la Ley 7/1996 de ordenación del Comercio Minorista (BOE 17.01.96), que define al primero como el destinado a ofertar la venta de cualquier producto a su destinatario final.

En ningún caso se tolerarán estas actividades (industrias, almacenes, talleres, etc.) si ocupan una superficie construida superior a 1000 m². En todo caso se prohíbe la implantación de establecimientos cuya sala de ventas sea superior a los 600 m².

Las actividades no residenciales que se desarrollan dentro de esta zona estarán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre; a la Instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado Reglamento, aprobada por Orden de la Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983; a la Ley 3/1989 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Deberán aplicarse las medidas correctoras pertinentes en caso de que las actividades a desarrollar tengan instalaciones con motores de potencia igual o superior a 9 CV., tengan una carga térmica igual o superior a 80 Mcal/m².

Artículo 35. Zonas de ordenanza.

Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes zonas de ordenación:

- a) Residencial Núcleo Tradicional: Zona con edificación cerrada entre medianeras, que comprende el casco antiguo Gaianes y su entorno inmediato.
- b) Residencial Zona de Ampliación de Casco: Zona de uso residencial con tipología de edificación cerrada que comprende la zona que completa la edificación ya consolidada.
- c) Residencial Ensanche–Viviendas adosadas: Zona de uso residencial con tipología de edificación cerrada o de viviendas en hilera o adosadas que comprende la zona de expansión del núcleo.

Artículo 29. Suministro de agua potable.

Toda vivienda deberá disponer suministro de agua potable en cantidad suficiente para atender las necesidades de sus moradores.

Será de aplicación la Orden de 9 de diciembre de 1975 del Ministerio de Industria por la que se aprueban las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua en edificios habitados.

Artículo 30. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Todos los edificios tendrán red interior de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado.

Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que conectarán a las bajantes.

Se evitará que las bajantes de aguas pluviales viertan directamente sobre las acera, pudiendo conducirse bajo la acera hasta la calzada o procurando conectarlas a la red de saneamiento del edificio.

Artículo 31. Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio dispondrá de suministro de energía eléctrica, con la potencia necesaria para atender a los usos previsto en el mismo.

Se observará lo dispuesto en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Decreto 2413/1973 del Ministerio de Industria y en las Instrucciones complementarias dictadas con posterioridad, así como a las normas de la compañía suministradora.

Artículo 32. Protección contra incendios.

Todas las construcciones cumplirán lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, o disposición que la sustituya.

Artículo 33. Condiciones de comercios y oficinas.

En las plantas bajas que no se destinen a viviendas se dispondrá la acometida de agua potable, desagüe a la red de saneamiento del edificio, suministro de energía eléctrica y sistemas de ventilación adecuados al uso del local.

Todo local comercial o de oficinas estará dotado de un cuarto de aseo que no tenga comunicación directa con la zona de público; al menos, lavabo e inodoro, y tendrá ventilación independiente.

La ventilación del local podrá ser directa, por medio de huecos verticales a fachada o a patio interior, o indirecta, mediante conductos de ventilación con extracción forzada.

CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 26. Deberes de los propietarios.

Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. También deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana. Todo ello en cumplimiento de lo establecido en los arts. 245.1 y 21 de la Ley del Suelo y 86 de LRAU.

Artículo 27. Parcelación.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

Agregación obligatoria de parcelas.

1.- Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal, definido por aquel que delimita con la vía o espacio libre público.

2.- Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3.- Las dimensiones de las parcelas serán tales que no exista en el espacio comprendido entre cualesquiera líneas imaginarias transversales a su linde frontal ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

Artículo 28. Condiciones de habitabilidad.

Todo el edificio deberá disponer de redes interiores de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado, debidamente conectadas a las redes generales correspondientes.

Todas las dependencias tendrán iluminación y ventilación adecuadas al uso a que se destinen.

Las viviendas cumplirán con lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD-91, o disposición que las sustituya.

5. VIBRACION.

– No se permitirá la instalación de máquinas o elementos auxiliares que originen en el interior de los edificios niveles de vibraciones superiores a los límites expresados en el artículo siguiente. Su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificar en los correspondientes proyectos.

– De las tres magnitudes que se utilizan para medir las vibraciones (desplazamiento, velocidad y aceleración), se establece como unidad de medida la aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/s²). Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150, que coinciden con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K" del anexo I de la Norma Básica de Edificación-Condiciones Acústicas de los Edificios (NBC-CA-82), fijando para zonas residenciales un límite de 0,2 K de día y de 0,15 K de noche, para vibraciones continuas.

Valor (orientativo)

VIBRACIONES CONTINUAS

Día: 0.2

Noche: 0.15

VIBRACIONES TRANSITORIAS

Día: 4

Noche: 0.15

Se considerarán vibraciones transitorias aquéllas cuyo número de impulsos es inferior a tres sucesos por día.

– Se prohíbe el funcionamiento de máquinas, instalaciones o actividades que transmitan vibraciones detectables directamente, sin necesidad de instrumentos de medida.

6. DESLUMBRAMIENTOS.

Desde los puntos de medida especificados anteriormente no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

7 HUMOS.

Las actividades calificadas como insalubres en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases.

Asimismo en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el Anexo al Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1.50 gr. de polvo por m³, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad de polvo no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora. Las chimeneas de humos se situarán como mínimo a 3.50 m. por encima del pavimento de la terraza y 0,40 m. por encima de cualquier edificación que se encuentre dentro de un área circular de 8,00 m. de radio con centro en la propia chimenea.

8. OLORES.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

9 VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales a la red de alcantarillado de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear y por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad solo pueden autorizarse en zonas de preferente uso industrial.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad, artesanal y almacenes-pequeña industria e incompatible con los usos restantes.

Localización: Únicamente se permite en edificios situados en zona industriales.

— Uso global terciario:

- Uso comercial: es el destinado al comercio mayorista o minorista, almacenes comerciales y locales de prestación de servicios al público, que no originen molestias ni riesgos contra la seguridad o salubridad.
- Uso de oficinas o administrativo: es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos, banca y oficina de empresa.
- Uso residencial: destinado para el alojamiento temporal, como albergues, hoteles, residencias.
- Uso recreativo: es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, bares, cafeterías, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos y otros análogos.
- Uso cultural: es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte, investigación, asociaciones, centros sociales, agrupaciones, y otros análogos.
- Uso deportivo: es el destinado a la práctica y enseñanza del deporte.

Uso sanitario: es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios y otros análogos.

- Uso religioso: es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios y otros análogos.
- Uso de aparcamiento: es el destinado a depósito de vehículos, tanto en el interior de edificios como al aire libre.

Artículo 25. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades

1. En ninguna zona residencial podrá ocuparse o utilizarse suelo alguno para usos industriales que produzcan alguno de los efectos enumerados a continuación, fuera de los límites que se indican, observados en los puntos en que éstos efectos sean más aparentes o en los límites del solar, parcela o edificio.

2. FUEGO O EXPLOSION.

Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyen materias inflamables o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los materiales adecuados necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse desperdicios o materiales al aire libre.

3. RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS.

No se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de "Rayos X" para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior.

4. RUIDOS.

Respecto a la normativa de ruidos se estará a lo dispuesto en el Modelo de Ordenanza Municipal sobre prevención de la contaminación acústica de la Conselleria de Medi Ambient y la Federació Valenciana de Municipios y Provincias, o normativa que la sustituya.

Artículo 22. Disciplina Urbanística.

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO IV.1. DEFINICIONES.

Artículo 23. Terminología de las Normas y disposiciones comunes y específicas

Salvo indicación expresa en otro sentido, estas Normas se regirán por las definiciones y conceptos recogidas en la Orden del 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Estas definiciones están recogidas en el Anexo I de las presentes normas a fin de facilitar el uso de las mismas.

Artículo 24. Condiciones de usos.

Dentro de los usos globales definidos por el Reglamento de Zonas de Ordenación y recogidos en el anexo I, se incluyen los siguientes usos:

- Uso global residencial: unitario y múltiple.
- Uso global industrial:
 - Uso artesanal.

Definición: Uso artesanal es el destinado a actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad. Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña o nula entidad de la maquinaria a emplear y la escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.

Compatibilidad de usos: El uso artesanal permite el desarrollo de actividades compatibles con los usos restantes incluido el de vivienda.

Localización: El uso artesanal se permite en cualquier localización de los edificios, excepto en plantas de uso viviendas con acceso a través de elementos comunes con viviendas, cuando dicho uso origine molestias superiores al uso de vivienda.
 - Uso de almacenes-pequeña industria.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes, aun con la adopción de medidas correctoras, por lo que no se admiten contiguas a viviendas. No se admiten actividades insalubres.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad y artesanal e incompatible con los usos restantes.

Localización: No se permite en edificios con uso viviendas. Se permite en edificios de uso exclusivo almacenes-pequeña industria aún cuando el uso no sea el principal de la zona.
 - Uso industrial.

motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que, de haber existido en el momento de la solicitud, habrían justificado su denegación.

Artículo 19. Caducidad de la licencia.

Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciese uso del derecho comenzando la ejecución o cuando sufriese una interrupción durante un período de seis meses, la licencia perderá su validez. El Ayuntamiento podrá imponer un plazo para la finalización de las obras. En todos los casos el Ayuntamiento podrá conceder una sola prórroga de seis meses a petición del interesado.

Las licencias deberán determinar el plazo en que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo. A petición del interesado, y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada en causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación.

En el caso en que no se especifiquen los plazos indicados en los párrafos anteriores, la licencia perderá su validez, pasados cuatro años desde su concesión.

Artículo 20. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras durante el periodo de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor.

1.- Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, y retirada de escombros y materiales.

2.- Deberá cumplir la legislación que en materia de seguridad y salud sea de aplicación, en todo caso, no podrán iniciarse las obras sin aportar los estudios o planes que dicha legislación determine.

3.- La instalación y uso de los elementos auxiliares de obra tales como grúas torre y aparatos elevadores, estará sujeta a la previa licencia municipal, a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torre.
- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen.
- c) Certificado de la resistencia del terreno..
- d) Póliza de seguro de responsabilidad civil, ilimitada, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Artículo 21. Conclusión de las obras.

No se permitirá que las obras queden sin concluir, al menos exteriormente, de modo que su conjunto pugne con el ornato público. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la licencia.

Concluidas las obras y antes de solicitar licencia de primera ocupación, se quitarán los andamios, barreras y vallas y los materiales sobrantes. Asimismo se repondrá el pavimento de la acera y de la calzada, infraestructuras, rótulos, árboles, farolas y otros elementos análogos, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

- A) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o
- B) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o
- C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior.

Junto a la solicitud que se presente, se habrá de acompañar la siguiente documentación :

- a) Memoria justificativa.
- b) Plano de emplazamiento de la finca, referido a la clasificación del suelo que consta en el Plan General, a E: 1/5000 ó 1/1000.
- c) Plano de Parcelación a escala 1/200.

4.- Licencias para usos y obras provisionales

Podrán otorgarse en las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 58.5 de la LRAU y 136.2 de la Ley del Suelo 1992.

5.- Otros actos o actuaciones urbanísticas

Proyecto que, en su caso, se ajustará a las determinaciones exigidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate. En todo caso, contendrá una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis acotado de las obras o instalaciones, presupuestos de ejecución, y pliego de condiciones económicas y facultativas.

6.- Primera utilización.

A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el Colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, cumplimiento de la NBE-CPI-96, y normativa aplicable.

Artículo 17. Tramitación de licencia de edificación.

Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación de Régimen Local y con arreglo al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

Las obras se ajustarán al contenido del proyecto técnico en base al cual se concedió la Licencia y a las condiciones señaladas en la misma. La infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente, a la suspensión de las obras para su posterior legalización o demolición según proceda, conforme a la legislación urbanística vigente.

Artículo 18. Licencias sin efecto.

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplen las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que

autorice el correspondiente proyecto de ejecución, con los proyectos complementarios necesarios por la legislación vigente.

Para solicitar licencia se dirigirá instancia al Alcalde, a la cual se acompañara los documentos que, para cada supuesto, se indican a continuación:

1.- Edificación y obras análogas.

Además de la documentación señalada anteriormente, se acompañará para las obras mayores:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Fotocopia del último recibo de la Cuota del Impuesto de Actividades Economicas del Constructor.
- c) Hoja del Aparejador, visada por el Colegio Oficial.
- d) Cuestionarios Estadísticos.
- e) Nombramiento del Técnico superior director de la obra.

En las licencias de obra menor se acompañará a la solicitud:

- a) Plano de emplazamiento.
- b) Descripción de las obras, un croquis acotado de las misma y el presupuesto de ejecución material
- c) Nombre del contratista encargado de realizarlas, y número de carnet con responsabilidad.

2.- Derribo o demolición de edificios o instalaciones:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Documento acreditativo del nombramiento de directores técnicos.
- c) Fotografías en color de las diferentes fachadas en tramaño mínimo de 9 x 13 cm.
- d) Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.

Previamente a la concesión se efectuará una inspección por los servicios técnicos municipales para la toma de antecedente o si existen elementos con valor arquitectónico, que deban conservarse.

3.- Segregaciones y parcelaciones.

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

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

De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y

La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todos los actos enunciados que hayan de realizarse en todo el Término Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias, permisos o concesiones que, por razón de las competencias concurrentes o compartidas correspondan a otras Administraciones Públicas.

Artículo 15. Clasificación de las obras.

A los efectos del Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas Normas, se considerarán obras mayores los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado.

Serán obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior, es decir, las que sin afectar a la estructura ni alterar la configuración arquitectónica tiendan a conservar el edificio, a reparar instalaciones o elementos comunes o a variar la decoración, tales como: cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros, cambio de puertas o ventanas en fachadas o vía pública sin modificación de huecos, revoco y pintura de fachadas, impermeabilización, reparación de fontanería y electricidad, reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.

Artículo 16. Requisitos para la concesión de licencias.

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.
- b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentarán en el Registro del mismo.

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

A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica.

Especialmente, será preceptivo la presentación de la documentación, en su caso, de la instalación de grúa que garanticen perfecto funcionamiento y cubra los riesgos que pueda ocasionar a la vía pública y bienes públicos o privados.

Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámite.

Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se

TITULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 11. Disposiciones generales.

En las materias que se relacionan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, desarrollada básicamente en el Título Cuarto de la LRAU y concordantes de la legislación estatal:

1. Deber de edificar y obligación de hacerlo con sujeción a plazos (art. 85 LRAU y concordantes).
2. Deber de conservación y rehabilitación (art. 86 LRAU y concordantes).
3. Inspección periódica de construcciones (art. 87 LRAU y concordantes).
4. Límite del deber de conservación y rehabilitación y ayudas públicas (arts. 88 y 89 LRAU y concordantes).
5. Situación legal de ruina y amenaza de ruina inminente (arts. 90 y 93 LRAU y concordantes).
6. Intervención en edificios catalogados y pérdida o destrucción de elementos catalogados (arts. 91 y 94 LRAU y concordantes).
7. Órdenes de ejecución y de adaptación al medio ambiente (arts. 92 y 95 LRAU y concordantes).
8. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (arts. 96 a 98 LRAU y concordantes).
9. Patrimonios Públicos del Suelo y Sociedades Urbanizadoras (art. 99 LRAU y concordantes).

Artículo 12.- Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento, en la forma establecida en la legislación vigente, podrá exigir el documento Cédula Urbanística para el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación, incluidas las de derribo, o cualquier utilización de los predios. Dicho documento especificará las circunstancias urbanísticas de los terrenos, tales como la clasificación y calificación del suelo, usos, condiciones de gestión, etc., y será expedida por el Ayuntamiento a instancia del peticionario interesado.

Artículo 13.- Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo.

1. En solares y parcelas se estará a lo dispuesto en el artículo 73 y concordantes de la LRAU.
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se rigen por lo dispuesto en el artículo 74 de la LRAU.
3. En ausencia de Programa, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 y concordantes de la LRAU, pudiendo, en su caso, materializarse los aprovechamientos, transferirse, reservarse, expropiarse o compensarse en metálico.
4. El suelo urbanizable sin Programa y no urbanizable en sus distintas categorías se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y en la Disposición Adicional Séptima de la LRAU.

Artículo 14. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. y en general los que se señalen por la legislación urbanística vigente.

Asimismo, es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, movimientos de tierras, talas de árboles y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno. Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de residuos en cualquier lugar o cauce público (alcantarillado, acequias, barrancos, etc.).

Además sobre cada uno de los tipos de suelo señalados están sometidos a las afecciones que por las diferente normativa sectorial le sean de aplicación.

5. La determinación de las distintas clases de suelo es la que se recoge en los planos correspondientes. Cada uno de ellas está sujeta al régimen urbanística definido en la normativa vigente aplicable y en el propio Plan General.

Artículo 9. Calificación: Usos del suelo.

Las normas particulares de cada zona precisarán los usos globales permitidos y aquellos otros usos que puedan ser permitidos por ser compatibles y prohibidos.

A los efectos se consideran tres categorías de uso: residencial, industrial y terciario, de acuerdo con el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (recogidas en el anexo I).

Artículo 10. Delimitación de Áreas de Reparto.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los art. 8 y 9 de la LRAU y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la misma, constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados por el Plan cuyo desarrollo urbanístico se realiza preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

2. Con arreglo a lo dispuesto en la LS98, dentro del suelo urbano delimitado se distinguen dos situaciones diferentes:

- a) Suelo urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo urbano que carece de urbanización consolidada y que se incluye en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios será el que se establece en los art. 13 y 14 de la LS98.

3. De acuerdo con el art. 62.2 de la LRAU, se dispone que la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

- a) Se entenderá que integra 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.
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, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.
- b) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio (1 m²/m²).

4. A efectos de su gestión, el Plan delimita Unidades de Ejecución en suelo urbano sin la urbanización consolidada que forman cada una un área de reparto, cuyos datos se encuentran en el correspondiente anexo de fichas de gestión.

5. En suelo urbanizable el área de reparto comprende un sector completo, de acuerdo con lo establecido en el art. 62.2 de la LRAU en relación con los art. 33.3 y 18 de la misma.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 7. Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada.

El Plan General establece, para todo el territorio municipal, la ordenación urbanística estructural, mediante las determinaciones especificadas en el artículo 17 de la LRAU.

Asimismo, el Plan General ordena pormenorizadamente los terrenos de desarrollo urbanístico prioritario incluido todo el suelo urbano, en la forma establecida en el artículo 18 de la LRAU.

Artículo 8. Clasificación del suelo.

1. El territorio del municipio de Gaianes se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo No Urbanizable, protegido y común.
- c) Suelo Urbanizable que se ordena pormenorizadamente.

2. Son solares las parcelas ajustadas a la ordenación urbanística que disponen de los servicios mínimos enumerados en el artículo 6 de la LRAU, los cuales pueden ser incrementados por el Plan General u otros instrumentos de ordenación.

3. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable.

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

4. Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan por concurrir las circunstancias de protección del art. 9 de la LS98, con inclusión del protegido por el propio Plan y el que se considera inadecuado para un desarrollo urbano. Se clasifican como suelo no urbanizable protegido o común con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la Generalitat.

Se subdivide en las dos categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico de aplicación:

a) No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, de riesgos naturales o por sus riquezas naturales. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos en éstas Normas que establecen para cada zona las condiciones de uso y edificación.

b) No Urbanizable Común protegido por el propio Plan por cuanto se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato según el modelo diseñado por el propio Plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada. Los propietarios de terrenos incluidos en ésta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable y en éstas Normas.

Artículo 3. Publicidad e información urbanística.

Los documentos integrantes del Plan General serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener información en la forma regulada en las leyes.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 84.3 de la LRAU, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

Artículo 4. Normas de aplicación directa y complementarias.

Son normas de superior rango, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en los artículos 3 de la LRAU y 138 b) de la Ley del Suelo de 1992, declarado vigente por la Disposición Derogatoria única de la Ley del Suelo 6/1998.

También serán de aplicación y se declararan como normas complementarias las "Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial de Alicante", aprobadas definitivamente por Orden Ministerial de 26 de diciembre de 1977 del Ministerio de la Vivienda, mientras estén vigentes, y posteriormente, en su caso, las Normas o documento que las sustituyan, y que tenga carácter y ámbito de aplicación análogas a las mencionadas.

Artículo 5. Planeamiento de desarrollo del Plan General.

Con sujeción a la normativa y planeamientos de superior rango, el Plan General se desarrolla y complementa a través de los instrumentos enumerados en el artículo 12 de la LRAU. El desarrollo corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística y en las presentes Normas.

Salvo en los supuestos específicos aludidos en el artículo 23.1 de la LRAU, los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sólo serán viables en los espacios expresamente definidos en los Planes y con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística establecida en los artículos 12, 23 y 26 de dicha Ley.

Artículo 6. Convenios urbanísticos.

El Ayuntamiento potenciará los convenios urbanísticos con otras Administraciones, instituciones y particulares, en aras de la eficacia y eficiencia de las actuaciones urbanísticas, con sujeción a lo dispuesto en las Disposiciones Adicionales Sexta de la LRAU y Cuarta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

El Ayuntamiento decidirá en cada caso la procedencia o no de formalizar el convenio en documento público, toda vez que dicho requisito no se establece como obligatorio con carácter general.

NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. GAIANES.

TITULO I. PRELIMINAR.

Artículo 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.

Las Normas Urbanísticas forman parte del Plan General del Municipio de GAIANES, formado por la documentación siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, las Administraciones y administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

El Plan General y sus instrumentos de desarrollo regulan el régimen urbanístico del suelo del Municipio y las actividades urbanísticas de ordenación y ejecución del planeamiento, de acuerdo con las legislaciones estatal y autonómica.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

El Plan General cumple el principio de jerarquía de las normas jurídicas y las referencias expresas a éstas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquéllas posteriores que las sustituyan.

Artículo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones.

Las presentes Normas Urbanísticas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por la Comisión Territorial de Urbanismo y del texto íntegro de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Plan General y el planeamiento de desarrollo tienen vigencia indefinida, salvo la de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, que será la que en ellos se establezca.

Los Planes son ejecutivos y entran en vigor en la forma establecida en el artículo 59 de la LRAU (Ley 6/94, 15 noviembre, de la G.V. Reguladora de la Actividad Urbanística).

El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevenida en los artículos 35, 36, 55 y 57 y concordantes de la LRAU.

Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el art. 52 de la LRAU para el planeamiento de desarrollo. A tales efectos las distintas zonas de suelo urbano tendrán la consideración de ámbitos de planeamiento diferido.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 88. Edificios objeto de protección.

Artículo 89. Yacimientos arqueológicos.

TÍTULO IX. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 90. Edificios fuera de ordenación.

TÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES.

Primera. Prelación entre determinaciones de los documentos integrantes del presente Plan General.

Segunda. Aplicación Ordenanza Contaminación Acústica.

Tercera. Documentos memoria justificativa con carácter normativo

ANEXO I : DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

ANEXO II : DOCUMENTOS MEMORIA JUSTIFICATIVA CON CARACTER NORMATIVO

ANEXO III : FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

- Artículo 41. Salientes y vuelos.
- Artículo 42. Profundidad edificable.
- Artículo 43. Patios de luces.
- Artículo 44. Línea de edificación o de fachada.
- Artículo 45. Condiciones estéticas.

Sección V.1.3. Residencial. Ampliación del casco –ACA–.

- Artículo 46. Ámbito.
- Artículo 47. Usos permitidos y tipología de la edificación.
- Artículo 48. Parcela edificable.
- Artículo 49. Altura de la edificación.
- Artículo 50. Cubiertas.
- Artículo 51. Salientes y vuelos.
- Artículo 52. Profundidad edificable.
- Artículo 53. Patios de luces.
- Artículo 54. Línea de edificación o de fachada.
- Artículo 55. Previsión de aparcamiento.

Sección V.1.3. Residencial. Ensanche– Vivienda Adosada –ENS/ADO–.

- Artículo 56. Ámbito.
- Artículo 57. Usos permitidos y tipología de la edificación.
- Artículo 58. Salientes y vuelos.
- Artículo 59. Línea de edificación o de fachada.

CAPÍTULO V.2. SUELO URBANO INDUSTRIAL.

- Artículo 60. Ámbito.
- Artículo 61. Altura de la edificación.

CAPÍTULO V.3. SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL.

- Artículo 62. Usos permitidos.
- Artículo 63. Obras permitidas.

CAPÍTULO V.4. SUELO URBANO PARA ESPACIOS LIBRES.

- Artículo 64. Usos permitidos.
- Artículo 65. Obras permitidas.

CAPÍTULO V.5. SUELO URBANIZABLE.

- Artículo 66. Delimitación y usos globales.
- Artículo 67. Determinaciones generales del suelo urbanizable industrial.
- Artículo 68. Ordenación pormenorizada.

TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 69. Criterio general.
- Artículo 70. Parcelaciones y segregaciones.
- Artículo 71. Suelo no urbanizable común.
- Artículo 72. Núcleo de población.
- Artículo 73. Tipos de protección.
- Artículo 74. Suelo no urbanizable de especial protección agrícola.
- Artículo 75. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.
- Artículo 76. Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.
- Artículo 77. Suelo no Urbanizable de especial protección de cauces públicos.
- Artículo 78. Vías pecuarias.
- Artículo 79. Carreteras.
- Artículo 80. Líneas eléctricas.
- Artículo 81. Planes Especiales en Suelo No Urbanizable.

TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

- Artículo 82. Abastecimiento de agua.
- Artículo 83. Saneamiento.
- Artículo 84. Tratamiento de residuos sólidos.
- Artículo 85. Energía eléctrica y alumbrado.
- Artículo 86. Pavimentación.
- Artículo 87. Accesibilidad.

III. NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO I. PRELIMINAR.

- Artículo 1. Naturaleza, ámbito y obligatoriedad.
- Artículo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones.
- Artículo 3. Publicidad e información urbanística.
- Artículo 4. Normas de aplicación directa y complementarias.
- Artículo 5. Planeamiento de desarrollo del Plan General.
- Artículo 6. Convenios urbanísticos.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Artículo 7. Ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada.
- Artículo 8. Clasificación del suelo.
- Artículo 9. Calificación: Usos del suelo.
- Artículo 10. Delimitación de Áreas de Reparto.

TITULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

- Artículo 11. Disposiciones generales.
- Artículo 12.- Cédula Urbanística.
- Artículo 13.- Requisitos para la edificación y usos en las distintas clases de suelo.
- Artículo 14. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 15. Clasificación de las obras.
- Artículo 16. Requisitos para la concesión de licencias.
- Artículo 17. Tramitación de licencia de edificación.
- Artículo 18. Licencias sin efecto.
- Artículo 19. Caducidad de la licencia.
- Artículo 20. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras durante el periodo de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor.
- Artículo 21. Conclusión de las obras.
- Artículo 22. Disciplina Urbanística.

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO IV.1. DEFINICIONES.

- Artículo 23. Terminología de las Normas y disposiciones comunes y específicas
- Artículo 24. Condiciones de usos.
- Artículo 25. Límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades

CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES DE PARCELA.

- Artículo 26. Deberes de los propietarios.
- Artículo 27. Parcelación.

CAPÍTULO IV.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

- Artículo 28. Condiciones de habitabilidad.
- Artículo 29. Suministro de agua potable.
- Artículo 30. Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Artículo 31. Suministro de energía eléctrica.
- Artículo 32. Protección contra incendios.
- Artículo 33. Condiciones de comercios y oficinas.

TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO V.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL.

Sección V.1.1. Normas generales.

- Artículo 34. Usos.
- Artículo 35. Zonas de ordenanza.

Sección V.1.2. Residencial Núcleo Histórico Tradicional –NUH–.

- Artículo 36. Ámbito.
- Artículo 37. Tipología de la edificación.
- Artículo 38. Parcela edificable.
- Artículo 39. Altura de la edificación.
- Artículo 40. Cubiertas.