

CONSEJO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial Servicio Territorial

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo
y Transportes sobre el acuerdo que se cita.

ANUNCIO

Expediente: 19980328 FP/pb

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de junio de 2000, relativo a la Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Xeraco, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 24 de noviembre de 2000, por la que se declara definitivamente aprobado dicha homologación, se procede a la publicación del citado acuerdo:

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 20 de junio de 2000, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Xeraco relativo a la Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno municipal de fecha 21 de septiembre de 1998. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 8 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano el 22 de enero de 1999.

Segundo.—El proyecto consta de memoria, planos de información del plan vigente, planos de ordenación y estudio de impacto ambiental.

Tercero.—La Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Xeraco fue objeto de la fase de concierto con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes regulada en el artículo 38 de la LRAU, emitiendo el subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial con fecha 28 de mayo de 1998, informe en sentido desfavorable respecto de la misma—con recomendación sobre la revisión de las normas, fundamentalmente por el carácter de las modificaciones que se introducían en el documento.

Cuarto.—Durante la fase de concierto fueron solicitados informes al servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, a la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT, a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y a la Dirección Territorial de Cultura de Valencia; y las tres últimas administraciones informes en varias fechas, y se incluían diversas apreciaciones.

Quinto.—Además en el expediente instruido al efecto por el Ayuntamiento, peticiones de informe a los municipios colindantes, Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, Conselleria de Sanidad, Confederación Hidrográfica del Júcar y Conselleria de Cultura. Se adjuntan en el mismo, informes emitidos por la Demarcación de Costas, la Excelentísima Diputación Provincial, la Confederación Hidrográfica del Júcar y la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Con fecha 24 de mayo de 2000, se ha reiterado la petición de informes a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT, la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente y a la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

Quinto.—El objeto del expediente es la Homologación Global de las Normas Subsidiarias a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, introduciéndose las siguientes modificaciones puntuales:

— Ampliación del Suelo Urbanizable Industrial—pasando de 14.81 ha de superficie a 18.14 ha—, mediante la clasificación del suelo intersticial existente entre este y el casco urbano residencial, adscrito por las normas al Suelo no Urbanizable Común.

— Clasificación de un nuevo sector urbanizable residencial en la zona de playa de 10 ha de superficie, justificando su necesidad en el desarrollo y agotamiento de las 31 ha de este suelo previsto en las normas, y en la demanda existente.

— Aunque no se incluyen expresamente como modificaciones, el proyecto incorpora una variante de la N-332 y adscribe al Suelo Urbano, los suelos urbanizables residenciales previstos por las normas vigentes, por haber completado su desarrollo.

Sexto.—Xeraco cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia en sesión de 30 de diciembre de 1985.

Cuenta además con dos planes parciales que desarrollaban suelos residenciales en la zona de playa del municipio, que fueron aprobados definitivamente en sesión de 30 de junio de 1996.

Séptimo.—El subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió con fecha 21 de abril de 1999, informe de carácter desfavorable respecto del expediente de referéncia—relacionando una serie de deficiencias que se concretan en el mencionado informe—y resolviendo no elevar al pleno de la Comisión Territorial de Urbanismo la Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Xeraco, hasta tanto se emitiera la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 29 de marzo de 2000, adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del expediente de referéncia, hasta tanto se subsanaran una serie de deficiencias que en síntesis, se refieren a los siguientes aspectos:

— Justificar el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones en función del aprovechamiento, en relación con las reclasificaciones de suelo que se proponían.

— Justificar y concretar la corrección de errores que se incorporaba al documento.

— Completar las determinaciones de carácter estructural en lo relativo a delimitación de sectores, áreas de reparto, objetivos del planeamiento de desarrollo, ordenación del suelo no urbanizable y núcleo histórico.

— Deficiencias derivadas de informes sectoriales emitidos por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (21/01/99); División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT (20 de abril de 1999); Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura (21 de abril de 1999), y Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

Octavo.—Con objeto de subsanar las deficiencias relacionadas el Ayuntamiento ha procedido a introducir modificaciones en el proyecto, que han sido aprobadas por el pleno municipal en sesiones celebradas el uno de marzo y el 8 de junio de 2000.

Noveno.—Las modificaciones introducidas en el proyecto se refieren a los siguientes aspectos:

— Se califica dentro del nuevo sector urbanizable residencial de la playa una superficie de 11.000 m² de parque público, que responde a un estándar de 5,093 m² por habitante adicional que generará el desarrollo del sector, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

— Se ha adaptado la ordenación del suelo no urbanizable a la Ley 4/92 y a Ley 2/97 que modifica esta, concretando los usos y aprovechamientos en las distintas categorías, establecidas en el planeamiento vigente en esta clase de suelo.

— Se identifican los sectores delimitados en el suelo urbanizable, que se hacen coincidir con el área de reparto y se incorporan los correspondientes fichas de planeamiento, que incluyen las determinaciones respecto a la gestión y objetivos del planeamiento de desarrollo.

— Se identifica una zona de núcleo primitivo casco antiguo y se incorpora un régimen específico en las ordenanzas. Se adicionan además unas fichas de inmuebles protegidos, correspondientes al catálogo de elementos de interés.

— Se incluye en el proyecto un nuevo texto de las normas urbanísticas al objeto de adaptar sus determinaciones a la legislación urbanística vigente, a las normativa sobre habitabilidad de viviendas y a otras legislaciones sectoriales, donde además se asumen los condicionantes relacionados en la Declaración de Impacto Ambiental y en los informes sectoriales emitidos por la Confederación Hidrográfica del Júcar y la Demarcación de Costas del Estado.

— Se ha eliminado la corrección de errores a la que aludía el proyecto que se expuso al público.

Décimo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 13 de junio de 2000 emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación es correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión de la disposición transitoria primera de la LRAU y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento I/1996, de 23 de enero de 1996, sobre Homologación de Planes a la Ley Reguladora.

Segundo.—La Dirección General de Planificación y Gestión del Medio de la Conselleria de Medio Ambiente ha emitido con fecha 14 de octubre de 1999, Declaración de Impacto Ambiental en el sentido de estimar aceptable desde el punto de vista ambiental, el Proyecto de Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Xeraco, con una serie de condicionantes que figuran en la mencionada declaración.

Tercero.—A la vista de las modificaciones introducidas en el proyecto, pueden estimarse subsanadas de forma general, las deficiencias relacionadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de marzo de 2000.

No obstante lo anterior, la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia emite informe con fecha 13 de junio de 2000, que en síntesis refiere los siguientes aspectos:

— Necesidad de establecer un régimen específico de ordenanzas para la zona de núcleo histórico delimitada.

— Establecer en el catálogo niveles de protección de los inmuebles y definir las posibles obras a realizar, referenciar su emplazamiento sobre plano catastral e indicar aquellos considerados bienes de relevancia local, o en caso contrario, su inexistencia debe ser expresa.

Cuarto.—La Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente emite informe con fecha 7 de junio de 2000, requiriendo la nueva documentación aprobada por el Ayuntamiento, para poder proceder a la emisión de informe.

Quinto.—La Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento emite informe con fecha 16 de junio de 2000, de carácter favorable, con unas prescripciones, que en esencia se refieren a:

— En la N-332 la línea de edificación estará situada a 25 m desde la arista exterior de la calzada. En la variante se situará a 100 m.

— Se grafitarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección (3 m, 8 m y 50 m respectivamente, desde la arista de la explanación).

— Se calificará como suelo no urbanizable de protección viaria la superficie incluida entre las líneas de edificación de ambas márgenes de la carretera actual y de la variante (en la carretera actual, no será aplicable al suelo urbano del planeamiento vigente).

Sexto.—El representante de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT en la sesión de la Comisión Informativa de 13 de junio de 2000, se pronuncia en el sentido de que debiera estudiarse en el futuro, la viabilidad de un enlace sobre la N-332, al norte del núcleo urbano, que mejorara los acceso a la playa.

Séptimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de homologaciones de planes urbanísticos de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU, por remisión de la disposición transitoria primera, apartado 2 del citado texto legal, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano.

por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de junio de 2000 acuerda: supeditar la aprobación definitiva de la Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Xeraco, a que se recojan en el proyecto las determinaciones relacionadas en el informe de 13 de junio de 2000 por la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, las prescripciones derivadas del informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y se emita informe por la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Xeraco procederá que este de cuenta de ello al presidente de esta Comisión quien queda facultado al amparo del Decreto 137/1990 de 30 de julio, del Consell de la Generalitat para que ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia sin necesidad de nuevo acuerdo de esta comisión a la que deberá informar posteriormente de lo actuado.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.»

A la vista de todo lo expuesto se considera aprobada definitivamente la Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Xeraco.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a veintisiete de noviembre de dos mil.—El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, José María Benlliure Moreno.

Normas urbanísticas

Título I. Normas de carácter general.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Norma 1.ª Ambito y aplicación.

Norma 2.ª Vigencia.

Norma 3.ª Contenido.

Norma 4.ª Revisión y modificación.

Norma 5.ª Publicidad.

Capítulo II. Clasificación del suelo.

Norma 6.ª Clasificación del suelo y calificación.

Capítulo III. Desarrollo, gestión y ejecución de las Normas Subsidiarias.

Sección 1.ª Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Norma 7.ª Desarrollo de las normas: Planes de ordenación y otras actuaciones.

Norma 8.ª Planes de ordenación.

Norma 9.ª Programas de desarrollo de actuaciones integradas.

Norma 10. Unidades de ejecución.

Norma 11. Régimen de las actuaciones aisladas. Edificación de solares.

Norma 12. Proyectos de urbanización.

Sección 2.ª Gestión y ejecución del planeamiento.

Norma 13.ª Gestión y ejecución urbanística

Norma 14.ª Licencias municipales.

Norma 15.ª Estado ruinoso de la edificación.

Norma 16.ª Condición solar.

Norma 17.ª Efectos de la homologación de las normas.

Capítulo IV. Normas de protección.

Norma 18.ª Protección de la red de transporte.

Norma 19.ª Líneas de energía eléctrica (alta tensión).

- Norma 20.ª Protección de los cauces públicos.
Norma 21.ª Protección de los ecosistemas.
Norma 22.ª Protección del paisaje y vistas de interés.
Norma 23.ª Protección del patrimonio histórico-artístico y cultural.

Título II. Normas edificación.

Capítulo I. Disposiciones de carácter general.

- Norma 24.ª Definición de tipologías edificatorias.
Norma 25.ª Terminología.
Norma 26.ª Condiciones de habitabilidad de las viviendas.
27.ª Condiciones estéticas.
28.ª Usos de la edificación.
Norma 29.ª Condiciones generales de la edificación.

Capítulo II. Normas del suelo urbano.

- Norma 30.ª División en zonas.
Norma 31.ª Casco urbano de la población.
Norma 32.ª Casco urbano de la playa.
Norma 33.ª Zona docente.
Norma 34.ª Jardines de dominio público.
Norma 35.ª Zona deportiva de dominio público.
Norma 36.ª Parque público.

Capítulo III. Normas particulares del suelo urbanizable

- Norma 37.ª Ambito.
Norma 38.ª Calificación.
Norma 39.ª Usos permitidos.
Norma 40.ª Desarrollo.
Norma 41.ª Condiciones de la edificación.
Norma 42.ª Régimen jurídico del suelo urbanizable.
Norma 43.ª Planes parciales de iniciativa particular.
Norma 44.ª Régimen transitorio.

Capítulo IV. Normas particulares del suelo no urbanizable.

- Norma 45.ª Delimitación.
Norma 46.ª Planes especiales.
Norma 47.ª Parcelaciones ilegales.
Norma 48.ª Condiciones de parcelación.
Norma 49.ª Integración de edificios en el paisaje.
Norma 50.ª Facultades y deberes. Usos
Norma 51.ª Almacenes agrícolas y casetas de aperos.
Norma 52.ª Granjas agropecuarias.
Norma 53.ª Viviendas unifamiliares aisladas.
Norma 54.ª Núcleo de población.
Norma 55.ª Edificaciones de interés comunitario que hayan de emplazarse en medio rural.
Norma 56.ª Viviendas familiares y almacenes agrícolas y de uso ganadero existentes a la aprobación de la homologación.
Norma 57.ª Vallado de fincas rústicas.

Título I. Normas de carácter general.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Norma 1.ª Ambito y aplicación.

Las presentes normas urbanísticas se aplicarán a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecte realizar en el territorio que forma el término municipal de Xeraco.

La aplicación e interpretación de estas normas corresponde al Ayuntamiento de Xeraco, siendo preceptivo el informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo en la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas.

Norma 2.ª Vigencia.

Estas normas entrarán en vigor según el artículo 59.2 de la LRAU el decimoquinto día después de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, y su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe otro instrumento urbanístico que lo sustituya.

Norma 3.ª Contenido.

El contenido normativo de las presentes normas está integrado por los siguientes documentos que tienen fuerza normativa:

- a) Memoria justificativa.
b) Planos de proyecto.
c) Normativa urbanística.

Norma 4.ª Revisión y modificación.

La alteración del contenido de las presentes Normas Subsidiarias podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas; o por la modificación de aspectos puntuales de las mismas.

Se procederá a la revisión o a su sustitución por otro instrumento urbanístico en el momento que, por la aparición de circunstancias sobreenvenidas, de carácter demográfico, económico o de importancia análoga, que supongan un aumento inesperado y extraordinario, o por el agotamiento de la capacidad operativa y superación del modelo territorial de las presentes normas, que obligue a la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural.

La simple alteración de alguna o algunas determinaciones de las Normas Subsidiarias, y en general de los aspectos que afecten a la ordenación pormenorizada se considerará como modificación puntual de las mismas, aún cuando dicha alteración suponga la procedencia de revisar el orden de las actuaciones, o se efectúen cambios aislados en clasificación y calificación del suelo, siempre que no se practique ninguna operación reclasificatoria de suelo urbano o urbanizable de gran envergadura.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 125 a 129 del texto refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; Real Decreto Legislativo 1/1992, y a lo indicado en la LRAU de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1994, de 15 de noviembre.

Norma 5.ª Publicidad.

Las presentes Normas Subsidiarias podrán ser examinadas y consultadas por cuantas personas así lo soliciten, por aplicación del principio de publicidad que afecta a la totalidad de los documentos que las integran. A tal efecto, en el Ayuntamiento se dispondrá de un ejemplar completo de las presentes Normas Subsidiarias.

Los particulares, podrán solicitar, por escrito, la información urbanística que requieran, y, el Ayuntamiento deberá evacuar obligatoriamente la información solicitada, y, por escrito, en el plazo determinado por la legalidad vigente.

Capítulo II. Clasificación del suelo.

Norma 6.ª Clasificación del suelo y calificación.

A partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para el municipio de Xeraco, el territorio planeado queda dividido en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, tal y como se indica en el artículo 8 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

La delimitación de los respectivos ámbitos territoriales se grafan en los respectivos planes de ordenación.

Clasificación

Suelo urbano

La totalidad del suelo urbano, se subdivide en las siguientes zonas, sobre las que se incorpora distinto régimen jurídico-urbanístico.

- a) Residencial casco ciudad.
b) Residencial casco playa.
c) Tolerancia industrial.

Suelo urbanizable

El suelo urbanizable se divide en varias zonas que se denominan:

1. Urbanizable Residencial Playa.
2. Urbanizable Industrial.

Suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable se califica en protegido y común.

Protegido

Dentro del protegido existen diversas áreas y tipos de protecciones.

- Protección forestal.
— Protección zona húmeda.
— Protección histórico-cultural.

Común

Este suelo tiene una única calificación como «Suelo no Urbanizable Común propiamente dicho»

Capítulo III. Desarrollo, gestión y ejecución de las normas subsidiarias.

Sección 1.ª Desarrollo de las normas.

Norma 7.ª Desarrollo de las normas: Planes de ordenación y otras actuaciones.

Los planes parciales de ordenación, planes especiales, estudio de detalle, proyectos de urbanización y programas de desarrollo de actuaciones integradas que se deriven de las presentes Normas Subsidiarias, estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes normas y se ajustarán en su redacción, tramitación, aprobación, vigencia, gestión y ejecución a lo dispuesto en:

— Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

— Reglamentos de la Ley del Suelo en sus artículos no derogados según Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero:

— Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

— Reglamento de Disciplina Urbanística, Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio.

— Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana.

— Transferencias de competencias de la Administración del Estado al Consejo del País Valenciano en materia de Urbanismo y Turismo, Real Decreto 299/1979, de 26 de enero.

— Ley de Generalitat Valenciana 6/1989, de 7 de julio, de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma Valenciana.

— Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental de la Generalitat Valenciana.

— Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.

— Ley de 4/1992, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

— Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana. Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

— Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

— Ley 6/1991, de la Generalitat Valenciana, Ley de Carreteras.

— Además de las leyes que en materia de urbanismo y medio ambiente estén vigentes.

Norma 8.ª Planes de ordenación.

De acuerdo con lo indicado en la disposición transitoria séptima de la LRAU de la Generalitat Valenciana, las normas subsidiarias de ámbito municipal se asimilarán a los planes generales regulados en la citada ley a los efectos de su aplicación, desarrollo y modificación.

La documentación de los diferentes tipos de planes queda definida en los artículos veintisiete y veintiocho de la LRAU de la Generalitat Valenciana y en el capítulo II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

8.1. Planes parciales y de reforma interior.

Se estará a lo indicado en los artículos 21, 22 y 23 de la LRAU de la Generalitat Valenciana y capítulo III del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

8.2. Planes especiales, catálogos de bienes y espacios protegidos.

Se estará a lo indicado en los artículos 24 y 25 de la LRAU de la Generalitat Valenciana y capítulo VII del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

8.3. Estudios de detalle.

Estos se formularán en manzanas completas o unidades urbanas equivalentes. Tendrán por objeto reajustar o prever, alienaciones o rasantes, así como la ordenación de los volúmenes correspondiente al plan. No pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

Los estudios de detalle se redactarán según lo dispuesto en el capítulo IX del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

Norma 9.ª Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas quedan recogidos en los artículos 29 y siguientes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana. Deberán atenerse, dichos programas, a las determinaciones de la legislación autonómica vigente.

Norma 10. Unidades de ejecución.

Quedan definidas en el artículo 33 de la citada LRAU.

Las normas de Xeraco definen la delimitación y áreas de reparto de los sectores de suelo urbanizable, así como sus equipamientos adscritos y condicionantes específicos para su desarrollo.

Norma 11. Régimen de las actuaciones aisladas, y edificación de solares.

El régimen de edificación de solares y de actuaciones aisladas queda expuesto en los artículos 73 a 76 de la LRAU.

Norma 12. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se adaptarán a las determinaciones indicadas en el artículo 92 del TR 1/1992 y capítulo V del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana, así como a lo indicado en los artículos 34 y 53 de la LRAU.

Determinaciones generales de los proyectos de urbanización.

a) Las obras a incluir en dichos proyectos serán las relacionadas en el capítulo V (artículo 141) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

b) La documentación será la relacionada en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Autónoma Valenciana.

Habrán de fijarse los planos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias.

En todo caso, se podrá exigir a los promotores una garantía en cantidad proporcionada al presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.

c) En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación, bien mediante anexo del proyecto de edificación o bien mediante proyecto de urbanización, aparte deberán tenerse en cuenta las disposiciones indicadas en la norma 9.

d) Si durante la ejecución existiesen variaciones en el trazado y características de las redes por razones técnicas o económicas respecto del proyecto inicial se presentará al Ayuntamiento planos y memoria de las variaciones habidas.

Abastecimiento agua potable

A.1. Estudio de las necesidades de agua.

Se justificará la evolución con el tiempo de las necesidades de agua a partir de los datos actuales de población, industria y otros usos del agua, de su crecimiento y de la dotación unitaria. Se tendrá en cuenta que las obras han de asegurar el suministro para un período de veinticinco (25) años.

Respecto a las zonas de promoción industrial y cuando no se conozca el consumo de las industrias que puedan establecerse se puede adoptar la dotación específica de 1,50 l/seg. y Ha. de zona industrial.

A.2. Estimación de la dotación.

Núcleos de población: 250 l/hab./día.

Riego de jardines: 3 litros/m² jardín/día.

Piscinas: Llenado mensual. Renovación diaria del 10 por ciento de su capacidad.

Para la población se considerará un aumento anual acumulativo del 2 por ciento.

A.3. Calidad del agua.

El agua para el consumo humano deberá cumplir las prescripciones definidas en el código alimentario vigente, siendo preferibles las aguas potables; las aguas sanitariamente tolerables podrán utilizarse cuando no se dispongan de otras de mejor calidad en condiciones económicas.

A.4. Depósitos.

Deberá justificarse la capacidad adoptada, en función de la garantía del abastecimiento, aunque esta nunca será inferior a la necesaria para

la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo y disponer, además, de un cierto volumen de reserva para hacer frente a posibles contingencias, tales como averías en la conducción, incendios, etc.

A.5. Red de distribución.

Se situará siempre que sea posible bajo las aceras. Salvo justificación en contra se adoptará un caudal de punta 2,4 veces el caudal medio. La carga estática mínima será de 1,5 atmósferas y la máxima de 10 atms, salvo justificación en contra.

Para su dimensionamiento y tipos de tuberías a emplear se utilizarán las «Normas Provisionales para Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Poblaciones» (Dirección Obras Hidráulicas, Madrid X/1971) y el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento».

Red de saneamiento y evacuación aguas residuales

Red: Deberán estudiarse los siguientes aspectos:

B.1. Dimensionamiento.—Comportarán los dos aspectos principales: Caudales de aguas negras y caudales de pluviales. Deberán estudiarse para las distintas zonas las aportaciones de ambas procedencias.

B.1.1. Caudales de aguas negras.—Se tomarán los mismos valores que los obtenidos para el abastecimiento.

B.1.2. Caudales de aguas pluviales.—A partir de los datos pluviométricos, en las distintas zonas a drenar se ajustará una curva de frecuencia con períodos de recurrencia de cinco a diez años.

B.2. Trazado de la red.—El trazado de la red se proyectará de forma que discurra en zonas urbanas por las calles de manera que pueda accederse fácilmente desde las mismas durante la explotación.

La situación en alzado se proyectará a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impide todo riesgo de contaminación de las aguas del abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de 1,20 m por debajo de la tubería de la red de distribución.

Son inadmisibles los escalones ascendentes en solera y en clave.

B.3. Condiciones mínimas de los proyectos de la red de saneamiento.

— Velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo: Deberá ser menor de 3 m/seg. y mayor de 0,60 m/seg.

— Pozos de registro: Se situarán en los colectores no visitables a una distancia máxima de 50 m y en los visitables a menos de 300 m, y siempre como norma general, en los puntos singulares tales como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

— Cámaras de descarga: Tendrán una capacidad mínima de 0,6 m³. Se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que se han de tener sedimentaciones.

— Tuberías: Diámetro mínimo 300 mm (excepto para acometidas domiciliarias que será como mínimo de 200 mm).

B.4. Normas para la redacción de los proyectos.

En la redacción de los proyectos se deberá cumplir lo especificado en las «Normas provisionales para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento de poblaciones» (Dirección General de Obras Hidráulicas, Madrid 1971) «N.T.E. Instalaciones de salubridad: Alcantarillado» (Ministerio Vivienda 24/3.73), etc.

B.5. Tratamiento y evacuación de aguas residuales.

No podrán verterse aguas residuales, a cauces o al terreno, sin su previa depuración.

De no existir alcantarillado o resultar insuficiente para absorber las aguas residuales procedentes de nuevas construcciones, el tratamiento y evacuación de dichas aguas se efectuará mediante estación depuradora de las del tipo de oxidación total preferentemente, con una capacidad de depuración proporcional a la población de acuerdo con lo especificado en la NTE-ISD «Instalaciones de salubridad: depuración y vertido» (Ministerio Vivienda, Orden 9/1/74. «Boletín Oficial del Estado» 16 de enero de 1974). En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el modelo de ordenanzas elaborado conjuntamente por la entidad de saneamiento y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Para la descarga de aguas negras en los cursos de agua, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la no contamina-

ción del curso afectado, siendo preceptivo el informe favorable de la Comisaría de Aguas del Júcar y de la autoridad sanitaria competente.

La eliminación de aguas residuales por vertido al terreno una vez depuradas, se hará por medio de pozos filtrantes, para lo cual se exigirán las garantías necesarias para no contaminar el medio.

Red eléctrica y alumbrado público

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre, y para alta tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, e instrucciones que desarrollan ambos reglamentos.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones, para uso doméstico:

— Dotación mínima por habitante: 0,60 KW.

— En ordenaciones de nivel económico alto, 0,80 KW/hab. y casetas de transformación.

Las líneas de distribución serán subterráneas salvo justificación en contrario.

En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

| Conceptos | Vías principales | Vías secundarias |
|--------------------------------------|------------------|---|
| — Iluminación horizontal media | 12 lux | 8 lux: Distribuc. 4 lux: Servicio 4 lux: Peatones |
| — Coeficientes de uniformidad | 0,4 | 0,3 y 0,25 |

— Iluminación horizontal media

— Coeficientes de uniformidad

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá sujetarse a la normativa del Ministerio de Industria y de la compañía suministradora en lo concerniente a las exigencias técnicas.

— Se reducirán lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distintas categorías.

— Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento, mediante el empleo de las técnicas adecuadas.

— Las alturas y separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos.

Pavimentación

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto y de la voluntad del proyectista en función del papel a desarrollar por la calle en la estructura urbana.

El acabado de la superficie (de forma indicativa) será el siguiente:

— En el sistema viario principal: Asfaltado o hormigón.

— En el sistema viario secundario: Asfaltado o hormigón.

— En las bandas de circulación de peatones (aceras) enlosado natural o artificial.

En cualquier caso se cumplirá con lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y de la Comunicación, en cuanto a materiales y disposición de los pavimentos de la urbanización.

Basuras

Igualmente se estudiará el problema de recogida de desperdicios domésticos en el caso de que no sean eliminados, previa trituración, por los conductos de desagüe.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg al día por habitante, lo que equivale a un volumen de un litro.

Instalaciones eléctricas, telefónicas u otras

Instalaciones eléctricas

Estas líneas serán preferentemente subterráneas, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público en las que excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

En el caso de líneas de media y alta tensión, en el caso de zonas urbanas o urbanizables con plan parcial aprobado deberán ajustarse a las alineaciones vigentes y ser subterráneas.

Las líneas que por su elevada tensión (superior a 60 Kv) no sean susceptibles de instalación subterránea deberán adaptarse en su trazado a los planes de ordenación vigentes, y en el caso de no poder cumplir tal requisito, siempre cuando hayan sido declaradas de utilidad pública y por causas justificadas la empresa solicitante deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a la modificación de los planes de ordenación necesaria para su trazado y a satisfacer las indemnizaciones y expropiaciones que, como consecuencia de tales modificaciones, sean necesarias realizar, según establece la Ley de 18 de marzo de 1966 sobre Expropiación Forzosa en Materia de Instalaciones Eléctricas.

En suelo urbanizable sin plan parcial aprobado, el trazado de dichas líneas deberá concederse siempre a precario, debiendo la empresa solicitante hacerse cargo de las modificaciones posteriores para su adaptación al plan parcial que se apruebe.

Instalaciones telefónicas

Estas deberán ajustarse a las alineaciones vigentes y ser subterráneas en el caso de zonas urbanas o urbanizables con plan parcial aprobado.

En suelo urbanizable sin plan parcial aprobado y no urbanizable se estará a lo dispuesto para las líneas eléctricas referidas en el punto anterior.

Otras: Televisión por cable, gas, etc...

En todo caso deberán ser subterráneas.

Jardines y áreas de juego y recreo para niños

Igualmente se estudiará el ajardinamiento, zonas de recreo, juego de niños con plantaciones y elementos adecuados al entorno que nos ocupa.

Sección 2.ª Gestión y ejecución del planeamiento.

Norma 13. Gestión y ejecución urbanística.

1. La gestión y ejecución de las presentes Normas Subsidiarias corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con lo establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento C.V.

2. Los particulares podrán intervenir en la propuesta de planes parciales y demás figuras de planeamiento de acuerdo a las condiciones fijadas en las presentes normas, pudiendo no obstante proponer modificaciones que no afecten a la estructura general del territorio, con el fin de adecuar el planeamiento a la realidad social y económica del momento en que se promueva cualquier transformación.

Norma 14. Licencias municipales.

14.1. Tipos.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo contenidos en el artículo 242 del TRLS 1/1992 y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se clasificarán los tipos de obra según su grado de control por desarrollo del artículo 242 del TRLS/1992, como sigue:

14.1.1. Obras mayores.

- Los movimientos de tierras de envergadura y obras de urbanización.
- Las obras de nueva planta, reforma, ampliación y modificación de estructura.
- Demolición de construcciones.

14.1.2. Obras menores.

- La modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales del edificio, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.
- Pequeños movimientos de tierra que se efectúen sin necesidad de entibación o medidas de seguridad.
- Vallados y cercas.
- Casetas de apero, de instalaciones mecánicas, garajes y trasteros separados o no de edificación principal en zonas urbanas y urbanizables de superficie construida inferior a 40 metros cuadrados.
- Pérgolas, barbacoas y piscinas.

14.1.3. Actuaciones especiales

- Las parcelaciones.
- La primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basureros o estercoleros, talado de árboles, tendido de líneas o tuberías de suministro, apertura de caminos, etc.
- Delimitación de Unidad de Ejecución y propuesta de reparcelación voluntaria.

14.2. Obras mayores.

La solicitud se efectuará mediante instancia suscrita por el promotor o su representante legal acompañado de tantos ejemplares del proyecto técnico como organismos deban intervenir en su aprobación, con un mínimo de 2 ejemplares, así como de los restantes documentos que en cada caso proceda. Estos proyectos deberán hallarse avalados por facultativo competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

El proyecto contendrá, además de sus documentos: plano de emplazamiento en relación con las normas subsidiarias o plan parcial, plano del solar superficializado y acotado en su perímetro con medición de la planta ocupada por la edificación preexistente cuando se halle edificado y acotación de los retiros a linderos en su caso y anexo justificativo de la Normativa Urbanística.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado por el Ayuntamiento en todos sus documentos.

14.3. Obras menores.

Estas obras quedarán eximidas de la presentación de proyecto técnico, que será sustituido por una descripción de las obras a realizar, plano de emplazamiento en relación con las Normas Subsidiarias y presupuesto. En su caso se exigirá plano del solar con situación edificación preexistente y planos que definen las obras (d y e).

Las obras serán respaldadas por una empresa constructora y en su caso por técnicos competentes, (que será obligatorio en el caso d y e).

14.4. Autorizaciones especiales.

a) Las parcelaciones urbanas requerirán su correspondiente proyecto técnico, cuyas condiciones se ceñirán a lo dispuesto en el vigente reglamento y que como mínimo contendrán:

- Plano de emplazamiento en relación con las Normas Subsidiarias.
- Planos acotado y superficializado de la finca o fincas o parcelas.
- Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.
- Memoria informativa y justificativa de que la parcela se ajusta a la ordenación vigente.

El proyecto deberá ir avalado por el facultativo competente y el correspondiente visado colegial.

b) A la solicitud de licencia para la primera utilización de los edificios, se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el correspondiente colegio oficial, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, y que están en condiciones de ser utilizadas, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores.

Todo edificio queda sujeto a licencia de primera utilización o de modificación de su uso para comprobar si el mismo está de acuerdo con las normas.

Dicha licencia es imprescindible para el suministro municipal de aguas potables o para la prestación de cualquier otro servicio municipal. Es independiente de la de instalación y apertura de actividades industriales y mercantiles.

c) Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras, sin perjuicio de lo establecido en estas normas o en otras específicas, se ajustarán a las siguientes:

- El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así

como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretende realizar en el término municipal requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de los otros organismos.

2. La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará un proyecto técnico de la instalación que deberá contenerla correspondiente memoria, planos y presupuesto.

3. Las instalaciones deberán adaptarse, inexcusablemente, a los planes de ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación adecuada, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la empresa titular de la instalación.

4. Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el punto anterior, se concederán previo compromiso formal de la empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando lo solicite el Ayuntamiento en base a los planes de ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudieran derivarse.

d) En los demás casos la actuación objeto de licencia deberá ser explicitada suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos croquis, fotografías, certificaciones de obra, altas de contribución urbana y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante y en los que se estima conveniente, informe sobre la posible incidencia de la obra o servicio, en el medio físico, sistema vial, etc.

e) Las delimitaciones de Unidad de Ejecución, requerirán su correspondiente proyecto técnico, cuyas condiciones se ceñirán a lo dispuesto en el vigente reglamento y que como mínimo contendrán:

— Plano de emplazamiento en relación con las normas subsidiarias, plan parcial, unidad en que se incluya con delimitación de la unidad.

— Plano de las fincas aportadas.

— Plano de cesiones y fincas resultantes.

— Superposición fincas aportadas-cesiones fincas resultantes.

— Memoria informativa y justificativa.

— Anexo: Minuta de escritura pública ajustada a modelo regulado por el Ayuntamiento.

Dicho proyecto será elevado a escritura pública de conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística.

14.5. Caducidad de la licencia.

Las licencias caducarán.

a) Por no haber realizado las obras antes de vencer el plazo fijado en la licencia o el que constara en la solicitud.

b) Por no iniciarse en el término de 6 meses, contados a partir de su concesión.

c) Por paralización de obras en un término de 12 meses, controlado por los servicios técnicos de inspección.

En todo caso podrán solicitarse las prórrogas pertinentes al Ayuntamiento.

14.6. Plazo de terminación de las obras.

El Ayuntamiento establecerá el plazo de terminación de las obras al otorgar la licencia, caducando esta de no finalizar las obras en el plazo indicado, con pérdida de los derechos del titular de la licencia que deberá solicitarla de nuevo.

La solicitud de prórroga se efectuará mediante instancia justificativa de las causas de tal demora.

14.7. Modificaciones del proyecto autorizado.

Cualquier variación que altere la entidad de la actuación objeto de licencia necesitará obtener nueva autorización con igual trámites que la licencia original.

Si la variación no fuera de excesiva importancia, bastará para su legalización una notificación documentada de las variaciones firmada por el promotor y facultativo director de las obras.

14.8. Abono de desperfectos en la vía pública.

La licencia de construcción obliga al concesionario al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos en la vía pública por causas de la ejecución de las obras objeto de la licencia.

Si se trata de obras autorizadas en la vía pública (acequias de riego, cables subterráneos, etc.), que afectan al pavimento de aceras y calzadas, estas deberán dejarse exactamente en el mismo estado en que se encontraban antes de realizarse las obras.

14.9. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

14.9.1. Proyecto básico y proyecto de ejecución.

Las licencias de obras podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente Proyecto de Ejecución.

14.9.2. Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra.

Con la licencia que se expide se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación. Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los servicios municipales cuando así se requiera.

14.9.3. Obligación de abonar las tasas.

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o impuestos correspondientes según lo establecido en las ordenanzas fiscales.

14.9.4. Vallado.

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación adecuada. En todo caso, deberá permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta, será necesaria la colocación de un andamio de protección así como las consiguientes redes de protección.

El técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Por ello, desde el momento en que se transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

14.9.5. Andamios.

Los andamios deberán tener las dimensiones y características generales adecuadas para garantizar la seguridad tanto de los operarios como de los viandantes debiendo cumplir, además la reglamentación de seguridad en el trabajo.

14.9.6. Depósito de materiales.

1. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público sin autorización municipal.

2. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad manifiesta.

14.9.7. Producción de polvo.

En la ejecución de las obras queda terminantemente prohibida la difusión de polvo y otras molestias graves, en evitación de lo cual se adoptarán las medidas necesarias.

14.9.8. Finalización de las obras.

Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.

b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso.

c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

14.9.9. Otras disposiciones.

En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

14.9.10. Apertura de zanjas.

La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes:

- Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición, según lo establecido en las ordenanzas fiscales.
- Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
- Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.
- La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe de los servicios municipales.
- Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

14.9.11. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones destinadas a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. En el otorgamiento de la licencia de obra principal, llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

14.10. Obras de urbanización.

Las obras de urbanización realizadas a instancias y por la iniciativa privada, deberán estar sometidos.

1. Inspección de las obras de urbanización.

La inspección de las obras de urbanización será ejercida preceptivamente por los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, en la zona que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones.

Cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado deberá ser comunicada al Ayuntamiento quien decidirá sobre su validez o no. El Ayuntamiento, por su parte, adoptará las medidas legales a su alcance por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia o por las deficiencias que pudieran existir en las obras.

2. Recepción de las obras y plazo de garantía.

Se estará a lo determinado por la legislación vigente.

14.11. Obras de derribo.

1. Derribos.

Una vez presentado el proyecto de demolición y otorgada la oportuna licencia, si procediere, se deberán ejecutar los derribos en las horas que se convengan con los servicios técnicos municipales, en evitación de molestias a vecinos.

La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

2. Apeos.

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará la correspondiente licencia, expresando en una memoria, formada por facultativo legalmente autorizado, la clase de

apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario o realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasionase el apeo. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicar en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe a alguna precaución especial.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los aspectos u obras convenientes, aunque consistan en tomapuntes exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia. Igualmente, el técnico municipal o quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

14.12. Cerramientos de solares.

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las respectivas zonas y subzonas. De no existir regulación específica, se exigirá el cerrado permanente de 2 metros de altura, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez, conservación en buen estado y ornato público. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar, por razones de higiene o seguridad.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Norma 15. Estado ruinoso de la edificación.

15.1. Declaración municipal de ruina.

Es competencia municipal el control y policía de seguridad, salubridad y disciplina urbanística de las edificaciones dentro de su término, efectuando en caso necesario la Declaración Municipal de Ruina de los inmuebles, que se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 247 del TRLS 1/1992 y el artículo 90 de la LRAU de la Generalitat Valenciana.

El expediente declaratorio de ruina se iniciará de oficio, por el propio Ayuntamiento o bien a instancia de parte interesada o de cualquier persona legitimada por acción pública (artículo 247 TRLS 1/1992).

El Ayuntamiento vendrá obligado a resolver, previos los informes necesarios, en un plazo máximo de un mes.

15.2. Tasación de edificios.

El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones en general, se determinará con arreglo a los criterios establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa y la Ley del Suelo.

Norma 16. Condición de solar.

No podrán autorizarse proyectos de edificación sobre terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

El promotor deberá manifestar en documento escrito su conformidad a que se le concederá la licencia de primera ocupación a la finalización de las obras de urbanización.

Tendrán la condición de solar, aquellas parcelas que cumplan las consideraciones expuestas en el artículo 6 de la LRAU de la Generalitat Valenciana.

Norma 17. Efectos de la homologación de las normas.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas, a tal efecto en la Ley del Suelo y LRAU de la Generalitat Valenciana.

Capítulo IV. Normas de protección.

Norma 18. Protección de la red de transportes.

18.1. Carreteras.

Vendrán afectadas por la correspondiente ley que rija en función de su carácter de vía y en concreto con la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Valenciana, estableciéndose dos zonas diferenciadas: Dominio y protección.

Las edificaciones, instalaciones, talas o plantaciones de árboles que pretendan realizarse en terrenos lindantes con las carreteras o dentro de su zona de influencia, no podrán situarse a distancias menores que las indicadas a continuación:

Autopista A-7: Dominio: 8 m.

Afección: 100 m.

Edificación: 100 m.

CN-332: Dominio: 3 m.

Afección: 50 m.

Edificación: 25 m.

Variante CN-332: Dominio: 3 m.

Afección: 100 m.

Edificación: 100 m.

CV605 (VP1056): Dominio: 3 m.

Afección: 18 m.

Edificación: 18 m.

Resto de vías: Dominio: 3 m.

Afección: 18 m.

Edificación: 18 m.

Estas zonas de protección se medirán desde la arista exterior de la explanación, en la intersección del talud del desmonte, terraplén o, en su caso, de los muros de contención, con el terreno natural.

Estas limitaciones vendrán referidas a los tramos exteriores al perímetro que delimita el suelo urbano y urbanizable.

18.2. Red viaria de interés local y agrícola.

Se establece con un ancho de calzada mínimo de 6 m, no pudiéndose realizar cerramientos o márgenes de nueva planta a menos de 4 m desde el eje del camino. Las edificaciones distarán como mínimo 10 m desde dicho eje.

18.3. Vías pecuarias.

Se considera protegida la vereda del camino viejo de Cullera.

Norma 19. Líneas de energía eléctrica (alta tensión).

La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio adyacente, cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre que queda delimitada en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.

Norma 20. Protección de los cauces públicos.

En lo referente a distancias de la edificación como a vertidos a cauces públicos se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas 29/85, de 2 de agosto y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/86.

Norma 21. Protección de los ecosistemas.

Por la Corporación Municipal no se concederá licencia a todo proyecto o acto que tienda a la destrucción o deterioro del paisaje.

Deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Norma 22. Protección del paisaje, vistas de interés.

El respeto a las características propias del paisaje, entendido como un valor en sí mismo, constituye uno de los objetivos primordiales del planeamiento.

Cualquier intervención de todo tipo, que haya de realizarse deberá cuidar de su integración en el medio ya sea por mimesis o por contraste.

Norma 23. Protección del patrimonio histórico artístico y cultural. Constituyen elementos protegidos los relacionados en el anexo que se adjunta al presente documento de homologación.

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio vigente. En cualquier caso, cualquier excavación ya sea pública o privada, deberá solicitar la correspondiente licencia municipal, estando prohibida la demolición de cualquier edificio incluido en el anexo.

Título II. Normas de edificación.

Capítulo I. Disposiciones de carácter general.

Norma 24. Definición de tipologías edificatorias.

Se establecen como tipologías básicas de la edificación las siguientes:

a) Unifamiliar aislada.

Edificaciones separadas de los lindes, de vivienda única sobre parcela con las características específicas de cada zona.

b) Unifamiliar agrupada.

Corresponde a la vivienda unifamiliar adosada a medianeras con otras.

c) Entre medianeras:

Con ocupación de toda la parcela, disponiendo de patios de luces interiores.

d) Tolerancia industrial:

Edificación con uso industrial compatible con el residencial.

e) Plurifamiliar abierta:

Edificaciones en bloque separadas de los lindes.

f) Industrial:

Edificación en forma de nave con sus elementos anexos

g) Servicios.

Edificación libre con usos de servicios. Tolerancia con residencial.

Norma 25. Terminología.

Se adoptará la terminología definida en las «Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Autónoma Valenciana» HD/91.

Norma 26. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Se ajustarán a lo indicado en el Decreto 85/1989, de 12 de junio, a la Orden de 22 de abril de 1991, sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Autónoma Valenciana y Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Norma 27. Condiciones estéticas.

Teniendo en cuenta las distintas características de cada zona, se establecen tres tipos de composición:

1) Composición estética regida con arreglo al proyecto correspondiente o normas especiales que se fijen para cada caso concreto. Se impondrá esta condición en los casos en que exista algún elemento urbano (calle, plaza, etc.) de interés especial histórico-artístico, cultural o pintoresco que aconseje su conservación, de acuerdo con una determinada composición urbanística y arquitectónica.

2) Composición estética de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona. Se impondrá esta condición a los conjuntos o núcleos de interés histórico-artístico, cultural, o pintoresco, aún cuando no hayan sido objeto de expedientes de declaración por parte del organismo correspondiente. En estos casos se impondrán condiciones para mantener en carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren al ambiente general de la zona.

3) Composición estética libre. Se aplicarán en todas las zonas que no hayan de ser objeto de protección especial, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a continuación y que, en lo que les afecta, serán también de aplicación a las zonas reseñadas:

a) La medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de aguas, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

La Corporación Municipal podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas por esta norma.

Norma 28. Usos de la edificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- Uso de vivienda.
- Uso de industria.
- Uso de servicios.
- Uso público o de equipamiento urbano.

a) Uso de vivienda.

Podrá ser unifamiliar o colectiva, según zonas y de acuerdo con las ordenanzas particulares de la zona.

b) Uso de industria.

Las actividades industriales se clasifican en tres categorías dependiendo de sus características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas sino en general de todas las instalaciones afectas por la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

c) Uso de servicios: comercial/hostelero.

d) Uso público.

Permitido en general, en cualquier zona y en cualquier situación cumpliendo además con la legislación específica de aplicación tanto para la regulación de sus requisitos de orden interno como para su disposición, con respecto a su entorno.

Norma 29. Condiciones generales de edificación.

Se ajustarán a lo indicado en el Decreto 85/1989, de 12 de junio, a la orden de 22 de abril de 1991, sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Autónoma Valenciana y Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Capítulo II. Normas del suelo urbano.

Norma 30. División en zonas.

El suelo urbano se divide en las siguientes zonas:

a) Casco urbano de la población:

- Casco urbano ensanche.
- Casco antiguo.
- Casco con tolerancia industrial.

b) Casco urbano playa.

Norma 31. Casco urbano de la población.

31.1. Usos.

Uso prioritario: residencial

Usos permitidos:

Comercios, artesanía y hostelería en todas las calles
Despachos, oficinas y edificios públicos, en calles de ancho igual o superior a 6 m.
Garajes y espectáculos públicos en calles de ancho igual o superior a 8 m.
Talleres familiares, en calles de ancho superior a 8 m. y con motores cuya potencia no supere 10 CV.

En la zona del casco con tolerancia industrial además de los anteriores se permitirán naves para centrales hortofrutícolas y manipulación de productos agrícolas.

Usos prohibidos: industrias.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de diciembre de 1972 y sus reglamentos, todas las actividades que se desarrollen dentro de una zona residencial estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. El nivel sonoro máximo, así como la forma de medición y su condición, será el que determina la ordenanza vigente de ruidos en el término municipal de Xeraco (aplicación subsidiaria de la Ordenanza sobre la Prevención de Contaminación Acústica Elaborada por la Conselleria de Medio Ambiente y la FVMP).

2. Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los ascensores, motores y maquinarias se situarán como mínimo a más de 1 m de las medianeras de cada parcela y sin descansar en ella. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza vigente de ruidos (la expuesta en el apartado anterior).

Si la maquinaria fueran compresores, ventiladores de refrigeración, troqueles, bombas de pistón, etc., productores de fuertes vibraciones, el emplazamiento de los mismos deberá ser el patio de manzana en edificio sin piezas habitables.

3. Que no existan riesgos de incendios o explosión.

4. Que la emisión de humos no supere los 0,25 gr/m³ de partículas sólidas contenidas, ni la concentración de anhídrido sulfuroso y anhídrido carbónico supere el 0,2 por ciento y el 13 por ciento respectivamente del volumen emitido.

5. Que no se produzcan malos olores.

6. Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica.

7. Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.

8. Que se dispongan de las medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.

9. La potencia admisible será a razón de 0,1 CV/m² con una potencia máxima de 10 CV.

Tanto los edificios residenciales exclusivos de otros usos permitidos, dispondrán de los correspondientes sistemas de prevención y protección de siniestros.

31.2. Condiciones de la edificación.

31.2.1. Casco Urbano Residencial Ensanche

1. Tipología de la edificación: entre medianeras en manzanas cerradas.
2. Número de plantas y alineaciones: las grafiadas en los planos correspondientes.
3. Altura máxima y mínima:

La altura mínima de la edificación será la correspondiente a la planta baja, es decir 5 m.

La altura máxima de cornisa será la obtenida como suma de una planta baja de 5 m más 3 m por cada planta elevada que se permita.

4. Edificios recayentes a calles con distinto número máximo de plantas:

En edificios recayentes a calles que tengan asignado distinto número de plantas, el número máximo de plantas permitido y la altura máxima de cornisa será la correspondiente a la calle a que de fachada, sin superar el edificio de mayor altura el 50 por ciento de la profundidad del solar.

En los edificios situados en esquina recayentes a calles con distinto número máximo de plantas y distinta altura máxima de cornisa, la altura de edificación correspondiente a la calle de mayor altura podrá prolongarse en la calle de menor altura hasta un máximo de 20 m.

5. Parcela mínima: aquella que teniendo una superficie mínima de 80 m², tenga una longitud mínima de fachada de 6 m.

Se exceptúan de esta condición los solares residuales procedentes de la demolición de edificaciones antiguas, sin posibilidad de ampliación, siempre que no ofrezcan problemas sanitarios.

6. Altillos: se permitirán altillos en bajos comerciales siempre que no excedan del 50 por ciento de la superficie del local y dejen una altura libre mínima (sobre él y bajo él) de 2,20 m. Se prohíbe la utilización de altillos como vivienda.

7. Sótanos y semisótanos: Quedan permitidos. Queda excluido su uso como vivienda.

Los semisótanos no superarán 1,40 m de altura sobre la rasante y la altura mínima libre entre forjados será de 2,50 m.

8. Rampas: las rampas de acceso de vehículos a los sótanos tendrán un desnivel máximo del 4 por ciento de pendiente en los 4 primeros metros desde la línea de fachada, al final de cuyo tramo se situará la puerta de entrada. El resto de rampa tendrá una pendiente máxima del

16 por ciento. El resto de determinaciones respecto a las rampas y aparcamientos serán las contenidas en la norma HD-91 y Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.

9. Patios. De acuerdo con la HD/91 y Decreto 286/1997, con un diámetro mínimo de 3 m. Se permitirá la construcción de patios mancomunados previo acuerdo entre propietarios colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el párrafo anterior, siempre que se haga constar en escritura pública inscribible en el Registro de la Propiedad.

Voladizos:

de ancho inferior a 6 m: sólo se permitirán balcones abiertos con un vuelo máximo de 40 cm.

Calles de ancho comprendido entre 6 m. y 8 m: voladizos abiertos (balcones) o cerrados (miradores) con un vuelo máximo de 60 cm.

Calles de ancho comprendido entre 8 m y 12 m: voladizos abiertos (balcones) o cerrados (miradores) con un vuelo máximo de 80 cm.

Calles de ancho mayor de 12 m: voladizos abiertos (balcones) o cerrados (miradores) con un vuelo máximo de 100 cm.

En cualquiera de los casos anteriores se cumplirá:

Los voladizos quedarán remitados 20 cm, como mínimo, respecto a la cara exterior del bordillo de la acera.

La altura mínima del voladizo respecto a la rasante de la acera será de 3,50 m. En las calles con pendiente, esta se medirá en el punto medio de la fachada, siendo la altura mínima de 3,20 m en el extremo de menor altura.

Los voladizos podrán ocupar toda la longitud de la fachada separándose de las medianeras dejando un ángulo libre de 45° respecto a la fachada y a una distancia mínima de 60 cm de la medianera.

En las calles de ancho irregular se considerará, a efectos de vuelo permitido, el correspondiente a una calle cuyo ancho será la media del existente en las embocaduras de la calle en el tramo de manzana a que afecte.

11. Chaflanes: se graffan en los planos y sus dimensiones no serán menores de 1,50 m ni mayores de 3,50 m.

12. Elementos sobresalientes a cornisa: únicamente se permitirán cajas de escalera, salas de máquinas de ascensores, depósitos de agua, elementos de captación de energía solar, palomares, desvanes o trasteros. Los devanes o trasteros tendrán una superficie máxima de 5 m² y una altura máxima de 2,30 m. No se permitirá más de un desván por vivienda y en ningún caso se utilizarán como habitaciones para vivienda.

Únicamente se podrán adosar a fachada barandillas con una altura máxima de 1,20 m, el resto de los elementos sobresalientes quedarán fuera del ángulo de visión desde la vía pública, contando para ello la barandilla referida anteriormente. En caso de adosarse a un patio de luces, deberán dejar como mínimo dos caras libres de dicho patio.

En las cubiertas transitables será obligatoria la construcción de un antepecho de 1,80 m de altura mínima en las medianeras.

13. Obras de reforma que afecten a fachada: se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja o efectos comerciales.

14. Condiciones estéticas. Medianeras: Las construcciones, tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto del entorno.

La composición será libre y se evitará al máximo las medianeras vistas, por edificaciones a diferente altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada, aquellas medianeras que deban quedar vistas.

15. Escaleras, ventilación, iluminación, dimensiones y condiciones higiénico sanitarias de las viviendas: se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD-91 y Decreto 286/1997, de 25 de noviembre del Consell de la Generalitat Valenciana.

16. Barreras arquitectónicas: todas las construcciones, tanto públicas como privadas, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

31.2.2. Casco antiguo.

1) Definición:

En el plano de zonificación del casco urbano se incluye la delimitación del casco antiguo que comprende la zona de casco urbano sobre la que se asienta el núcleo primitivo de la población.

El casco antiguo comprende una única zona delimitada por las calles: Calles San Isidro, Senia Ferrer, de Los Héroe, de Los Torres, plaza de la Iglesia, calle Gandia, de La Barcella, Av. Consell y Av. País Valencià.

Las construcciones corresponden en su mayor parte a viviendas de tres plantas (planta baja, piso y cambra), existiendo edificaciones plurifamiliares de cuatro y cinco plantas recayentes en las calles de mayor anchura, como son la Av. del Consell, Av. del País Valencià y calle San Isidro.

2) Tipología:

En este suelo, las manzanas por su forma, dimensiones y tipología constructiva (viviendas con patios interiores en el fondo del solar) no hacen recomendable la exigencia de patios de manzana.

Los planos de ordenación vigentes fijan las alineaciones y número máximo de plantas, para las edificaciones recayentes a cada una de las calles del casco antiguo.

En los casos en que la edificación no esté protegida, se podrá derribar el edificio y sustituirlo por otro que mantenga las características tipológicas y arquitectónicas del entorno, cumpliendo:

— Que no se alteren los materiales de cubierta, calidad y color de las fachadas respecto al conjunto, salvo otros criterios siempre que se garantice la integración del edificio en su entorno. Quedan prohibidas las cubiertas sobrepuestas a más de un metro de altura sobre el solado de las terrazas.

— Que se mantenga la alineación de calle que tenga la edificación anterior y se signifique exteriormente la división parcelaria inicial.

— La composición estética, voladizos, materiales y color de los acabados, altura de portales y forma de la cubierta irán en función del entorno, manteniendo el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto.

3) Licencia de derribo:

Se estima la conveniencia de su concesión con la tramitación simultánea del proyecto de obra de sustitución.

4) Areas y elementos protegidos del casco antiguo:

Los elementos y edificaciones protegidos que forman parte del casco antiguo, especificados en el anexo del presente documento de homologación, no se podrán demoler en ningún caso.

5) Reservas de aparcamiento:

En esta zona, el Ayuntamiento autorizará aparcamientos siempre que se garantice los accesos sin interferir las condiciones de tráfico peatonal y rodado de la calle en cuestión, no se alteren los elementos de composición ambiental

Para la zona específica del casco antiguo, serán de aplicación las condiciones de la edificación del casco urbano residencial expuestas en el apartado 31.2.1, excepto en lo que se contradiga con lo dispuesto en el presente apartado.

31.2.3. Casco con tolerancia industrial.

Para la zona específica del suelo urbano residencial con tolerancia industrial, serán de aplicación las condiciones de la edificación del casco urbano residencial ensanche expuestas en el apartado 31.2.1, con la salvedad de los usos permitidos que se indica en el apartado 31.1.

Norma 32. Casco urbano de la playa.

32.1. Usos.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: usos compatibles con el residencial como comercios, hostelería en todas las calles, despachos, oficinas, garajes, deportivo, locales para espectáculos, etc...

Usos prohibidos: Industrias.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la

Generalitat Valenciana, y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de diciembre de 1972 y sus reglamentos, todas las actividades que se desarrollen dentro de una zona residencial estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. El nivel sonoro máximo, así como la forma de medición y su condición, será el que determina la ordenanza vigente de ruidos en el término municipal de Xeraco (aplicación subsidiaria de la ordenanza sobre la prevención de contaminación acústica elaborada por la Consejería de Medio Ambiente y la FVMP).

2. Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los ascensores, motores y maquinarias se situarán como mínimo a más de 1 m de las medianeras de cada parcela y sin descansar en ella. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza vigente de ruidos (la expuesta en el apartado anterior).

Si la maquinaria fueran compresores, ventiladores de refrigeración, troqueles, bombas de pistón, etc., productores de fuertes vibraciones, el emplazamiento de los mismos deberá ser el patio de manzana en edificio sin piezas habitables.

3. Que no existan riesgos de incendios o explosión.

4. Que la emisión de humos no supere los 0,25 gr./m³ de partículas sólidas contenidas, ni la concentración de anhídrido sulfuroso y anhídrido carbónico supere el 0,2 por ciento y el 13 por ciento respectivamente del volumen emitido.

5. Que no se produzcan malos olores.

6. Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica.

7. Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.

8. Que se dispongan de las medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.

9. La potencia admisible será a razón de 0,1 CV/m² con una potencia máxima de 10 CV.

Tanto los edificios residenciales exclusivos de otros usos permitidos, dispondrán de los correspondientes sistemas de prevención y protección de siniestros.

32.2. Normas de edificación.

1) Tipología edificación:

— Edificación en bloque (apartamentos).

— Edificación aislada (chalets aislados, edificación pareada o agrupada).

2) Parcela mínima edificable:

— Edificación en bloque: 600 m² con una longitud mínima de fachada de 18 m.

— Edificación aislada: 300 m² y una longitud mínima de fachada de 12 m.

Se exceptúan de esta condición los solares residuales procedentes de la demolición de edificaciones antiguas, sin posibilidad de ampliación, siempre que no ofrezcan problemas sanitarios.

3) Ocupación máxima de parcela: la edificación y sus construcciones auxiliares ocuparán como máximo el 80 por ciento de la superficie del solar. El restante 20 por ciento se destinará a zona libre ajardinada.

4) Número de plantas:

— Edificación en bloque: en general VIII plantas (planta baja + VII) siempre y cuando la planta baja se destine exclusivamente a aparcamiento diáfano y de VII plantas (planta baja + VI) cuando la planta baja se destine a otros usos como comerciales o residenciales, excepto en los casos que tienen señalado en los planos un número de alturas diferente que será el asignado en ellos para edificios ya construidos con anterioridad al año 1980 (entrada en vigor de las antiguas normas).

— Edificación aislada: III (planta baja + 2).

5) Altura máxima de cornisa:

— Edificación en bloque: 23 m sobre la rasante oficial, salvo en los casos que tienen señalado en los planos una altura máxima, que será la especificada en ellos para edificios ya construidos antes del año 1980.

— Edificación aislada: 9 m.

6) Semisótanos:

— Edificación en bloque: no se permitirán semisótanos.

— Edificación aislada: se permitirán semisótanos destinados a garaje-aparcamiento (nunca para vivienda) siempre que no sobrepasen 1,80 m sobre la rasante oficial.

7) Retranqueos:

— Edificación en bloque: A línea de fachada: 7 m en calles de 1.ª línea. 5 m en el resto de calles.

A lindes: 4 m en cualquier caso.

Los bloques de edificios exentos que se construyan en una misma parcela deberán guardar una distancia entre sí de 1/3 de la semisuma de las alturas de ambos, con un mínimo de 5 m.

— Edificación aislada: A línea de fachada: 3 m.

A lindes: 2,50 m.

Igual distancia deberán guardar las viviendas pareadas o agrupadas.

8) Voladizos: En edificación en bloque se permiten voladizos en forma de terraza solana, siempre que no invadan la zona de retranqueo a lindes, pudiendo sobresalir de la línea de retranqueo a fachada de vía pública hasta un máximo de 2,50 m.

9) Construcciones auxiliares:

— Edificación en bloque: se permitirá la construcción de elementos auxiliares tales como paellers, duchas vestuarios y garajes aparcamientos, siempre que se separen de la medianera un mínimo de 2 m, salvo que se cuente con el consentimiento expreso del propietario colindante, en escritura pública, en cuyo caso podrán adosarse a la medianera. Igualmente podrán adosarse a medianera los aparcamientos solamente cubiertos superiormente y con los laterales abiertos, sin necesidad de consentimiento expreso del colindante.

— Edificación aislada: se permitirá la construcción de elementos auxiliares tales como paellers, duchas, vestuarios y aparcamientos, con una altura máxima de 3 m, que podrán adosarse a medianeras si se cuenta con el consentimiento expreso del propietario colindante, en escritura pública, en cuyo caso podrán adosarse a la medianera. Igualmente podrán adosarse a medianera los aparcamientos solamente cubiertos superiormente y con los laterales abiertos, sin necesidad de consentimiento expreso del colindante.

10) Longitud máxima de fachadas: La longitud máxima de fachada continua en la línea de parcela al mar no superará el 60 por ciento de la longitud de esta línea de parcela.

11) Edificabilidad: la asignada en los planos correspondientes de las normas vigentes.

En la medición del volumen máximo autorizado no computarán las instalaciones deportivas. Las terrazas galerías o pasos no cerrados totalmente, tan solo computarán en lo que excedan a 18 m² por vivienda, es decir, quedan exentos 18 m² por cada vivienda.

Los garajes-aparcamiento no cerrados en su totalidad tampoco computan a efectos de edificabilidad.

12) Instalaciones deportivas: se permite la construcción de instalaciones deportivas, tales como piscinas, frontones, etc., debiéndose retranquear 3 m de fachada y lindes. Podrán adosarse a medianeras si se cuenta con el consentimiento expreso del propietario colindante, en escritura pública. Los muros de los frontones deberán situarse hacia la parte interior de la parcela, además de estar en conjunto, a la debida distancia a medianeras.

13) Vallado: el cerramiento o vallado de las parcelas tendrá una altura máxima de 1,80 m. Podrá ser de fábrica maciza hasta un máximo de 1 m siendo el resto de altura de tipo calado como verjas metálicas, de madera, seto o cualquier otro elemento calado.

14) Alineaciones y rasantes: serán las graficadas en los planos.

15. Escaleras, rampas, ascensores, ventilación, iluminación, dimensiones y condiciones higiénico sanitarias de las viviendas: se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD-91 y Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.

16. Barreras arquitectónicas: todas las construcciones, tanto públicas como privadas, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 5 de

mayo, de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Norma 33. Zona docente.

33.1. Usos.

Su uso principal es el docente en toda su extensión y escalas de docencia, considerándose usos permitidos los anexos al servicio de docencia.

Se consideran usos prohibidos los restantes, a excepción de la vivienda del encargado o vigilante.

33.2. Desarrollo.

Mediante el proyecto de obra correspondiente.

33.3. Aprovechamiento.

— La ocupación, altura máxima y edificabilidad será la necesaria para cumplir con su fin previsto.

Norma 34. Jardines de dominio público.

34.1. Usos.

Su uso principal es el descanso y el esparcimiento de la población y el contacto con la naturaleza.

34.2. Equipamientos y elementos de infraestructura.

Equipamiento:

- Jardinería y arbolado.
- Agua potable.
- Alumbrado.
- Mobiliario urbano.

Elementos de infraestructura:

Permitidos:

- Centros de transformación de menos de 1.000 Kva en parcelas valladas
- Depósitos de agua.

Prohibidos:

- Centros de transformación mayores de 1.000 Kva.
- Vertederos de basuras.
- Vertidos de aguas residuales no depuradas.

34.3. Desarrollo.

Mediante proyecto de obras ordinarias y urbanización.

34.4. Aprovechamiento.

- Ocupación: 10 por ciento.
- Altura: I altura (3 m).
- Edificabilidad: 0,05 m²/m².

Norma 35. Zona deportiva dominio público.

35.1. Usos.

Su uso principal es el deportivo pero se consideran usos permitidos los servicios públicos, tales como cafeterías, restaurantes, botiquines, aseos, quioscos.

Se consideran usos prohibidos los restantes, a excepción de la vivienda o viviendas de guardas o encargados del servicio.

35.2. Desarrollo.

Mediante proyecto de obras ordinarias y de urbanización.

35.3. Aprovechamiento.

- Ocupación: 80 por ciento.
- Alturas máximas: III alturas (1 1,85 m.)
- Edificabilidad: 2 m²/m².

Norma 36. Parque público.

36.1. Usos.

Su uso principal es el descanso y el esparcimiento de la población y el contacto con la naturaleza.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- Servicios públicos, tales como cafeterías, restaurantes, botiquines, aseos, quioscos, etc.

— Centros culturales, sociales y religiosos.

— Ferias, verbenas y esparcimiento.

— Areas de recreo, deportivas y de juego de niños.

— Jardines botánicos, invernaderos y zoológicos.

— Aparcamientos en condiciones a determinar.

— Vivienda del encargado de su servicio.

36.2. Equipamiento y elementos de infraestructura.

Equipamientos:

- Jardinería y arbolado.
- Agua potable y aseos.
- Aparcamientos públicos.

Elementos de infraestructura:

Permitidos:

- Centros de transformación y distribución eléctrica menores de 1.000 Kva en parcelas valladas y condiciones a determinar.
- Depósitos de agua.
- Viales de acceso y servicio estrictamente imprescindible.

Prohibidos:

- Centros de transformación mayores de 1.000 Kva.
- Vertederos de basuras.
- Vertidos de aguas residuales no depuradas.

36.3. Actividades. Limitaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, los usos, equipamientos y elementos permitidos estarán sometidos a las limitaciones necesarias y al control de las molestias, ruidos, humos y olores y salubridad que puedan producir en la utilización y aprovechamiento principal del parque y de sus áreas colindantes.

Por otra parte los usos serán públicos, en el sentido de que la admisión a los servicios e instalaciones autorizadas sólo sea delimitada por su capacidad y por el pago, en su caso, de las tarifas legalmente autorizadas.

36.4. Normas particulares de actuación urbanística-planeamiento.

Su desarrollo se llevará a cabo mediante proyectos de urbanización y obras ordinarias.

36.5. Aprovechamiento.

Ocupación: 5 por ciento.

Alturas máximas: I altura (3 m.)

Edificabilidad: 0,05 m²/m²

Capítulo III. Normas particulares del suelo urbanizable.

Norma 37. Ambito.

El suelo clasificado como urbanizable figura delimitado en los planos correspondientes.

Norma 38. Calificación.

Se establecen varias zonas que se denominan:

- 1.º Residencial Playa.
- 2.º Industrial.

Norma 39. Usos.

Residencial Playa:

Uso principal: Residencial.

Usos permitidos: Los compatibles con el residencial.

- Garaje-aparcamiento.
- Hostelero.
- Oficinas.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Sanitario.

Industrial:

Uso principal: Industrial (dentro de los límites establecidos en la Ley de Actividades Calificadas y su reglamento).

Usos permitidos:

- Garaje-aparcamiento.
- Comercial.
- Bares, cafeterías y restaurantes.
- Oficinas.
- Espectáculos.
- Deportivo.
- Excepcionalmente vivienda para encargado o guarda en plantilla de personal de la empresa. Como máximo una vivienda por industria, que ocupará un superficie máxima de parcela del 5 por ciento, tendrá una superficie comprendida entre 60 y 200 m² y como máximo 2 plantas.

Norma 40. Desarrollo.

Los planes parciales son el instrumento para proceder al desarrollo, programación y ejecución de este suelo en cada una de las zonas.

Se definen los correspondientes sectores que deberán ser objeto de un único plan parcial.

Las condiciones para el desarrollo de ambos sectores del suelo urbanizable vienen definidas en el apartado 3.6. de la memoria del presente documento de homologación.

Norma 41. Condiciones de la edificación.

41.1. Zona industrial.

- Tipología edificación: Naves industriales y almacenes aislados.
- Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m².
- Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento.
- Parcela mínima: 800 m².
- Se observarán las normas de urbanización expuestas en la norma 12 de las presentes ordenanzas.
- Localización espacios libres de dominio y uso público:

Se entenderá como obligatorio la localización del espacio ajardinado en la frontera con el suelo urbano residencial, con el ancho y longitud especificado en planos, que computará como tal dentro de los estándares de obligado cumplimiento.

- En edificios destinados en más del 10 por ciento de su superficie edificable al uso de oficina, comercial, industrial, taller o almacén, contarán con servicios que permitan la recogida de los diferentes tipos de residuos que se produzcan. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados de las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones, accidentes y molestias.
- Retranqueos: A fachada: 5 m.

A lindes: 3 m.

41.2. Zona residencial playa.

- Tipología edificación: Vivienda unifamiliar aislada o agrupada y edificación en bloque, con compatibilidad de usos indicados y tipologías señaladas.
- Intensidad viviendas: 60 viviendas por hectárea, aplicándose sobre superficie bruta.
- Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m².
- Ocupación máxima parcela: 60 por ciento
- Parcela mínima:

Vivienda unifamiliar: 300 m².

Edificación en bloque: 1.200 m².

- Retranqueos: A fachada: 5 m.
A lindes: 3 m.

— Número máximo de plantas: III (planta baja+2)

— Altura máxima cornisa: 10,50 m.

— Equipamientos incluidos: Vial perimetral al sector y parque público.

41.3. Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.

| Zona | Uso | Superficie | Edificabilidad |
|------------|-------------|------------|-------------------------------------|
| Playa | Residencial | 90.000 | 0,50 m ² /m ² |
| Industrial | Industrial | 181.440 | 0,50 m ² /m ² |

$$A_t = \frac{90.000 \times 0,5 + 181.440 \times 0,5}{271.440} = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Norma 42. Régimen jurídico del suelo urbanizable.

Sin la previa aprobación de un plan parcial y ejecución de las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales.

Podrá edificarse en esta clase de suelo, previa aprobación de plan parcial y proyecto de urbanización correspondiente, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, y en síntesis son los siguientes:

- Que hubiera ganado firmeza el proyecto de reparcelación o compensación, si fueren necesarios.
- Que se comprometa en el escrito de solicitud de licencia, a no ocupar la vivienda hasta que no esté concluida la urbanización y a establecer tal condición en los actos de libre transmisión o de uso.
- Hasta que no estén en perfecto funcionamiento al suministro de agua y energía eléctrica, no se podrán ocupar las construcciones.

Y depósito de fianza en cantidad suficiente en semejanza a lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística para el suelo urbano y no incluido en unidades de ejecución.

Norma 43. Planes parciales de iniciativa particular.

Además de las determinaciones propias de un plan parcial, los referidos a urbanizaciones particulares, deberán contener las siguientes determinaciones:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre e identificación de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras y sistema de actuación.
- d) Previsión sobre la conservación de las obras.
- e) Compromiso a contar con el Ayuntamiento en orden a:

— Plazos de ejecución de las obras de urbanización.

— Construcción de edificios dotacionales.

- f) Garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones, por importe del 6 por ciento del coste total de la implantación de las obras. Dicha garantía se formalizará antes de la publicación de la aprobación definitiva, y podrán presentarse en metálico o mediante aval suficiente.
- g) Medios económicos con que cuenten los propietarios promotores, con indicación de recursos propios y fuentes de financiación.

Norma 44. Régimen transitorio.

Hasta tanto no se redacten planes parciales, el régimen jurídico urbanístico de esta clase de suelo será el previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 4/1992 del Suelo no Urbanizable, pero teniendo en cuenta que la estrategia de estas normas, impedirá la consolidación de núcleos de población que dificulten la generación de núcleos residenciales con los suficientes servicios urbanos. Impidiéndose además, la implantación de usos industriales o de almacenes, distorsionadores de las previsibles unidades urbanas a ir

Capítulo IV. Normas particulares del suelo no urbanizable.

Norma 45. Delimitación.

El suelo clasificado como suelo no urbanizable queda delimitado en los planos de ordenación correspondientes con dos calificaciones, según sea protegido o común.

Dentro del común existe un único tipo de suelo, el no urbanizable común propiamente dicho.

En cuanto al protegido, queda excluido de este suelo todo tipo de desarrollo urbano que transforme su destino, naturaleza y características propias, salvo en las condiciones permitidas en las presentes normas, de conformidad con la legislación urbanística. En todo caso el estudio de potencialidad de usos podrá modificar y alterar las determinaciones contenidas en las presentes normas.

Dentro del suelo no urbanizable protegido se distinguen:

- Suelo de protección zona forestal.
- Suelo de protección zona húmeda.

Norma 46. Planes especiales.

46.1. Se podrán redactar planes especiales con el contenido previsto en la legislación vigente, referido a usos y actividades que se pretenda proteger o potenciar.

46.2. Se redactará un plan especial de suelo no urbanizable de protección especial «Zona Húmeda» y se modificará o revisará el planeamiento en su caso, elaborándose previamente un incremento de ordenación de los recursos naturales que indique la capacidad y potencialidad de usos de la zona, que constituirá la base para la definición de usos permitidos y no permitidos, así como clasificación del suelo. En tanto no se realice el estudio, se aplicará lo dispuesto en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable y su modificación.

Norma 47. Parcelaciones ilegales.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del texto refundido y disposición adicional tercera de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana y su modificación.

Norma 48. Condiciones de parcelación.

A los efectos de la aplicación del artículo anterior se considerarán incorporados a la documentación de estas normas, los planos catastrales y de vías rurales existentes a la aprobación inicial de las mismas.

Toda parcelación de fincas en suelo no urbanizable estará sometida a intervención administrativa que podrá dar lugar a la concesión de licencia, a la denegación de la misma, o, en los supuestos procedentes, a certificación municipal de la innecesidad de licencia.

El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de Propiedad de las licencias mencionadas en el artículo anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.

Norma 49. Integración de edificios en el paisaje.

Las edificaciones permitidas que se levanten deberán, en todo caso, integrarse en el paisaje en que se ubiquen, mediante el empleo de materiales y diseños más adecuados al entorno. El Ayuntamiento, en el momento de concesión de la licencia, podrá denegar aquellas solicitudes que incumplan los criterios municipales en relación a este precepto.

Norma 50. Facultades y deberes. Usos.

50.1. Facultades y deberes.

1.a. Suelo no urbanizable común.

Los previstos en el artículo 5.º de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

1.b. Suelo no urbanizable protección especial.

Los previstos en el artículo 6.º de la Ley anterior.

50.2. Usos.

2.a. Suelo no urbanizable común.

Se consideran usos permitidos, los siguientes:

- a) Agricultura extensiva e intensiva y ganadera.
- b) Arqueológico.
- c) Edificaciones:

- 1. Obras, instalaciones y servicios públicos de conformidad con el artículo séptimo de la Ley del Suelo no Urbanizable.
- 2. Restantes obras, usos y aprovechamientos:

Los definidos en el artículo octavo, punto 1 y 2 de la Ley del Suelo no Urbanizable.

d) Campamentos de turismo, mediante su declaración de interés comunitario, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

e) Industrias sometidas a la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario, siendo necesario redactar el correspondiente estudio y evaluación de impacto ambiental y de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

f) Industrias no sometidas a la Ley de Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario y de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

g) Areas comerciales y de espectáculos que hayan de emplazarse en el medio rural, como instalaciones de interés comunitario, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

h) Granjas agropecuarias, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

i) Actividades mineras y extractivas, previa presentación del estudio de evaluación del impacto y consiguiente declaración de impacto, de acuerdo con la legislación vigente.

2.b. Suelo no urbanizable de protección.

2.b.1. Protección forestal.

El único uso permitido será el forestal.

No se podrán realizar otras construcciones que las de interés público guarden relación con la zona y usos permitidos y se ajusten en su caso a las normas del Ministerio de Agricultura.

Se permitirá la realización de obras destinadas a la protección del ecosistema.

Se consideran usos prohibidos los restantes

2.b.2. Protección zona húmeda.

Tal y como se indica en el artículo 42.2, los usos de la zona quedarán regulados por el mencionado plan especial, redactado, de acuerdo con las condiciones expresadas en el citado artículo.

En tanto no se apruebe este plan especial se define como zona especialmente protegida.

En cualquier caso:

Se consideran usos prohibidos, los siguientes:

- a) Los expresados con carácter general en el artículo 8 de la Ley del Suelo no Urbanizable.
- b) Minas y canteras a excepción de las existentes, las cuales deberán ajustarse a la licencia concedida en su día.
- c) Campamentos de turismo.
- d) Granjas agropecuarias.

Norma 51. Almacenes agrícolas y casetas de aperos.

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

— La parcela mínima edificable será de 10.000 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m² por m² de parcela, con una ocupación máxima del 2 por ciento, excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros.

Sobre cada parcela agrícola se podrá edificar una caseta destinada a instalaciones de goteo de dimensiones máximas de 2x2 m. Se situará como mínimo a 3,50 m del eje del camino (salvo aquellos casos en que se indique lo contrario) y a 1,50 m de lindes salvo acuerdo entre vecinos, en cuyo caso la disposición será libre

Norma 52. Granjas agropecuarias.

La edificación de granjas agropecuarias se ajustará a las siguientes condiciones:

— La parcela mínima edificable será de 10.000 m² y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m² por m² de parcela, con una ocupación máxima del 2 por ciento.

— La altura máxima será de 7 m, medida desde la rasante del terreno.

— Se retirará a lindes 10 m.

— La distancia mínima al núcleo más próximo será al menos de 500 m y de 100 m de cualquier vivienda unifamiliar, salvo acuerdo documentado entre las partes.

— La documentación que deberá presentarse será la estrictamente necesaria de acuerdo con lo exigido en la legislación vigente.

Norma 53. Viviendas unifamiliares aisladas.

La posibilidad de edificación de viviendas unifamiliares aisladas quedan sujetas a lo exigido por la Ley Valenciana del Suelo no Urbanizable:

| | |
|---|-------------------------------------|
| — Parcela mínima edificable | 10.000 m ² |
| — Edificabilidad | 0,04 m ² /m ² |
| — Ocupación | 2 por ciento |
| — Altura cornisa | 7 m. |
| — Número de plantas | 2 |
| — Tipo de edificación | Aislada |
| — Retranqueos: A caminos y lindes 10 m. | |

Norma 54. Núcleo de población.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando no se cumplan las condiciones de parcela mínima antes establecidas.

Norma 55. Edificaciones de interés comunitario que deban emplazarse en medio rural.

Se estará a lo dispuesto en la legislación general y autonómica vigente.

Las condiciones de parcela y edificabilidad se establecerán en cada caso de acuerdo con las necesidades concretas que deban cubrirse para la obtención del fin social que se pretenda obtener. En todo caso, las edificaciones deberán retirarse al menos 10 m. de lindes y deberán de dotarse de sistemas de depuración de probada eficacia.

Norma 56. Viviendas familiares y almacenes agrícolas o ganaderos fuera de ordenación existentes a la aprobación de la homologación.

1. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la LRAU y sin perjuicio de los regímenes especiales contenidos en las presentes normas, se establecen dos regímenes generales transitorios para aquellas construcciones erigidas con anterioridad a la vigencia de esta homologación, que quedan afectadas por sus determinaciones en distintos grados:

- a) Régimen estricto de fuera de ordenación: aplicable a aquellas construcciones e instalaciones radicalmente incompatibles con el planeamiento, por estar situadas total o parcialmente, en terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Régimen atenuado de fuera de ordenación: de aplicación a aquellas construcciones e instalaciones que, sin ajustarse estrictamente a las determinaciones del planeamiento, no se hallan en la situación anterior de radical incompatibilidad.

2. En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen estricto de fuera de ordenación, detalladas en la documentación gráfica, sólo se autorizarán las obras de conservación, quedando prohibidas las de consolidación, las que impliquen aumento de volumen y las de modernización.

3. En las construcciones e instalaciones que se hallen en la situación del régimen atenuado de fuera de ordenación, podrán autorizarse obras de conservación, de mejora y (de una forma excepcional y justificadamente) obras puntuales de consolidación siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, quedando prohibidas en todo caso las que impliquen aumento de volumen.

Norma 57. Vallado de fincas rústicas.

Las fincas rústicas podrán ser valladas con cerramientos diáfanos de hasta dos metros de altura, pudiendo ser opacos hasta 0,90 m.

El cerramiento podrá ser a lindes a excepción de caminos que se ajustarán a la normativa específica:

— Caminos rurales con anchura especificada en las normas:

Se respetará el ancho indicado

— Otros caminos de anchura superior a 1,50 m.

Se respetará un ancho de 4 m del camino en todo caso, para lo que se estará, al menos, a dos metros del eje.

— Sendas, acequias, caminos de anchura inferior a 1,50 m.

A 0,75 m. del eje.

Xeraco, Mayo de dos mil.—El técnico redactor, Bernardo Monserrat Lafuente, ingeniero de caminos. Cdo. 7.269.