

TITULO I NORMAS GENERALES

CAP.I.-GENERALIDADES Y CONCEPTOS.

SECC. 1ª.- Del ámbito e interpretación.

A.1.- El presente Proyecto de Plan General Municipal de Sagunto es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio, y, a tal efecto y de conformidad con la Legislación Urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio; clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos aplicables a cada clase y categoría, y establece las medidas de protección y preservación de su patrimonio natural, ecológico e histórico-artístico. Además el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, especificando los deberes que las condicionan.

A.2.- Las disposiciones del presente Plan serán de aplicación para todo el término municipal de Sagunto.

A.3.- La interpretación de cualquier duda que se suscite sobre su aplicación deberá ser resuelta por la autoridad u Organismo competente en cada caso, de acuerdo con el sentido propio o literal de las mismas, inspirado con el contenido de la Ley del Suelo de 2 de mayo de 1.975 (Texto Refundido de 9 de abril de 1.976) y sus Reglamentos, Ley de Reforma del Régimen del suelo y valoraciones (Ley 8/90), así como por los principios generales de Derecho en los que se refiere a la interpretación de las normas legales. En todo caso deberán prevalecer los intereses generales.

A.4.- La interpretación de las determinaciones contenidas en el presente Plan General se llevará a cabo con los siguientes criterios:

1) Prioridad de la Documentación escrita sobre los planos y gráficos.

1.bis) Prioridad del documento específico o parcial sobre el genérico en contradicciones o errores.

2) En los casos no especificados suficientemente en los textos, de acuerdo con los datos cartográficos mas exhaustivos que los complementen y/o que ofrecieren mayor claridad.

3) De acuerdo con el espíritu que informa la legislación aplicable.

4) Previa consulta de los pronunciamientos jurisprudenciales, si los hubiera a la mejor práctica urbanística o constructiva.

5) De la forma que permita el ejercicio de los derechos dominicales en consonancia con la función social de la propiedad **y los intereses generales**.

6) En la tabla de vigencias contenida en las Disposiciones Finales de las Normas Urbanísticas, cuando se recoge la vigencia de un planeamiento, se refiere tanto a sus determinaciones normativas como a las gráficas y de gestión.

A.5.- Se entenderá por modificación del Plan, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del mismo, por afectar de modo muy puntual y aislado a su estructura general o a la clasificación del suelo.

A.6.- Para los aspectos no contemplados por el presente Plan se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ambito Provincial siempre que ninguna de sus disposiciones entre en contradicción con sus determinaciones.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

SECC.2ª.- Terminología

A.7.- En el presente Plan se definen los siguientes términos:

ZONA

Perímetro de Suelo Urbano que corresponde a una misma calificación definitoria de intensidad de usos y actividades en relación con el aprovechamiento y características tipológicas.

SECTOR

Delimitación de perímetro de Planeamiento en Suelo Urbano y Urbanizable. Deberá ajustarse al propio perímetro exterior y a elementos naturales o infraestructuras (barrancos, caminos, sendas catastradas) .

POLIGONO

Delimitación de perímetro de actuación o de ejecución en los Planes Parciales. Será obligatoria su inclusión en los mismos con la indicación expresa y consiguiente justificación de su sistema de actuación.

AREA DE REPARTO

Sectores de suelo con un aprovechamiento tipo asignado

UNIDAD DE ACTUACION O DE EJECUCION

Delimitación de perímetro de actuación en el Suelo Urbano al que se le asigna un aprovechamiento tipo y una cesión tipo.

ESPACIOS PUBLICOS

Terrenos que asigna el presente plan al Dominio y uso público.

APROVECHAMIENTO O EDIFICABILIDAD

Superficie máxima en m²T o construidos (m² techo) sobre rasante asignados por el planeamiento a una unidad edificable. En las Unidades de Ejecución el Aprovechamiento objetivo será el resultado de multiplicar el Coef. de Edificabilidad asignado por el Plan por la superficie respectiva, que se hará efectivo dentro de su Volumen o Contenido Volumétrico.

Como norma general, 1 vivienda equivale a 110 m²t. En el caso de aprovechamientos medidos en m³/m², el volumen en m³ será el producto de multiplicar la superficie construida, en m²t, por 3.

COEFICIENTE DE CESION TIPO

Superficie porcentual de suelo destinado a Espacios Públicos dentro de una U.A. para cada m²S o m²T, que constituye la base de reparto de cargas que fija el Plan a cada una de ellas.

Cociente entre superficie de un Polígono o Unidad de actuación destinada a espacios públicos y su aprovechamiento o cabida.

ZONA DE PROTECCION ESPECIAL

Perímetro o unidad aislada de suelo con una protección específica y Ordenanza particular, que podrá llegar a la redacción de un Plan Especial.

PARCELA

Unidad de suelo procedente de una lotización que limita con espacios públicos y/o con otras parcelas.

SUPERFICIE DE PARCELA

Medición en proyección horizontal de una parcela expresada en m² suelo (m²) que servirá para definir sus aptitudes urbanísticas.

CENTRO DE PARCELA

Punto correspondiente al centro de gravedad de la proyección horizontal de una parcela.

SOLAR

Parcela de suelo urbano apto para la edificación inmediata. Se mide en m² solar (m²S)

TIPO DE EDIFICACION

Características constructivas que definen una disposición y/o tipología determinada.

MANZANA

Unidad edificable en suelo urbano limitada por espacios públicos.

ALINEACION

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Límite entre espacios públicos y edificables en suelo urbano.

RASANTE

Referencia topográfica de una unidad edificable coincidente con el nivel urbanizado de las calzadas correspondientes a los espacios públicos colindantes.

LINDE

Límite entre predios de utilización privada.

OCUPACION.- Porcentaje de superficie de parcela que corresponde a la proyección horizontal de la edificación construida sobre ella, incluyendo aleros, garajes, trasteros y terrazas cubiertas.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Medición en m²t (m² techo) de la totalidad de las superficies de cada planta o nivel comprendidas dentro del perímetro exterior del cerramiento. Incluye el 50% de los porches, terrazas cubiertas y similares. Como norma de carácter general a efectos de calculo, 1 vivienda equivale a 110 m²t.

ALTURA MAXIMA

Cota más alta medida desde la rasante que puede alcanzar un cuerpo cerrado perteneciente a una edificación.

ALTURA DE CORNISA

Se define como tal a la distancia existente, medida sobre la vertical, entre la rasante de la acera y el intradós del último forjado o alero de cubierta, con exclusión de remates, áticos, cajas de escalera, sobre-elevaciones, etc.

Para determinar la altura de cornisa la vertical se levantará en el punto medio de cada tramo de fachada, según su alineación oficial, o línea de edificación, considerándose que no existe cambio de tramo, mientras:

1º) Las líneas de fachada no formen entre sí, y por su interior edificable, un ángulo no menor de 130º ni mayor de 270º.

2º) No existan fachadas paralelas.

3º) No existan, en una misma fachada, desniveles mayores de 3 m.

La altura libre mínima entre forjados se determinará por la Legislación y Normativas específicas según los usos. Se tomará como espesor mínimo de forjado 0.37 m.

ALTURA DIFERENCIAL

Diferencia de alturas de cornisa medidas en dos puntos determinados de la unidad edificable a consecuencia de las distintas rasantes.

PLANO DE CONTENCIÓN O PLANO LIMITE

Plano horizontal determinado por la altura máxima edificable, situado en aquellas zonas que se determine a 4,30 m. por encima de la altura de cornisa máxima regulada según ordenanzas.

VOLUMEN O CONTENIDO VOLUMÉTRICO

Es el definido por los planos verticales de fachada (interiores y exteriores), y los planos horizontales de rasante y de cornisa, siendo el límite continente físico máximo. En casos de fachada con diferentes alturas máximas, el volumen resultante de contención se delimitará de manera que siempre quede por debajo de cualquier plano de contención correspondiente a las diferentes alturas de cornisa determinadas para cada tramo de fachada.

PLANTA

Perímetro construido perteneciente a una edificación y dispuesto sobre un plano horizontal, apto para un uso o actividad.

FACHADA

Cerramiento de una edificación visible desde espacios públicos. Cuando se grafíe explícitamente en el interior de manzanas en los planos de ordenación o similares se denomina fachada interior.

LINEA DE FACHADA

Arista intersección del suelo con el plano, planos o generatrices que constituyen la fachada de un edificio, pudiendo coincidir o no con la alineación.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

MEDIANERA

Cerramiento de una edificación colindante y coincidente con un linde, y, por tanto, no visible desde espacios públicos

VUELO

Cuerpo de edificación no cerrado sobresaliente de la alineación.

MIRADOR

Cuerpo de edificación cerrado sobresaliente de la alineación.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Línea determinada por todos los puntos situados a una distancia igual de la alineación de fachada

PLANO DE CUBIERTA

Faldón/es inclinados o no, que forma parte del cerramiento superior de una edificación.

SOTANO

Parte de la edificación construida bajo las rasantes de la calle, y en la que el intradós del forjado de cubrición del mismo no sobresale en ningún punto de cualquiera de sus fachadas más de 45 cm. sobre dicha cota.

SEMISOTANO

Parte de la edificación construida bajo las rasantes de la calle y en la que el intradós del forjado de cubrición del mismo no sobresale en ningún punto de cualquiera de sus fachadas menos de 0.45 y más de 1.5 m. sobre dicha cota.

USO GLOBAL

Conjunto genérico de actividades.

USO PREFERENTE

Actividad dominante a que se destina una parcela o parcelas, en una determinada zona o sector.

USO ALTERNATIVO

Actividad no dominante, prevista para una parcela o zona, cuyas características la asocian al carácter de PREFERENTE a todos los efectos.

USO TOLERADO

Actividad o grupo de actividades de características no usuales en una determinada zona o sector, cuya autorización está limitada por ordenanzas específicas o normas condicionales.

USO PROHIBIDO

Actividad o grupo de actividades de características incompatibles con una determinada zona o sector, y por tanto, no autorizable bajo ninguna circunstancia.

VIVIENDA COLECTIVA.- Varias viviendas, sea cual fuere su tipología o disposición comparten pro-indiviso la ocupación y titularidad del solar o parcela edificable.

VIVIENDA INDIVIDUAL.- Una vivienda por parcela edificable.

CAP.II.-REGIMEN DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

SECC. 1ª.- Usos.

REGIMEN DE USOS

A.8.- Las distintas actividades se pueden desarrollar en un primer nivel en dos tipos de suelo:

-Espacios públicos: Comprende calles, alamedas, parques, jardines y montes públicos. Sólo se tolerarán actividades recreativas, espectáculos públicos, actividades deportivas y sociales, venta ambulante y, en general, todos aquellos usos temporales que no requieran anclaje permanente.

Podrá, no obstante, incluirse en Proyectos de urbanización las siguientes construcciones o instalaciones:

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

-instalaciones deportivas de uso intermitente y de escaso impacto, siempre que no sean cerrados.

-Kioscos.

-Instalaciones afectas a servicios públicos de todo tipo, con una superficie menor de 1 m² por cada 50 m² de espacio libre continuo, con un máximo de 64 m² cubiertos.

-Construcciones similares a anteriores para actos sociales al aire libre

-Espacios **privados**: El resto de terrenos sea cual fuere el titular.

B) Los Proyectos de Urbanización relativos a plazas, parques o jardines, zonas de recreo para niños y, en general a espacios libres, incluirán:

1º) Justificación de su diseño en función de las necesidades de la población en su área de influencia, de las características tipológicas del entorno, o de otros espacios de características similares susceptibles de coordinación.

2º) En este último caso de tratamiento coherente a los espacios públicos que tengan una continuidad física y que se acometan parcialmente al encontrarse en diferentes UU.EE. o por otra causa, se deberá presentar un estudio-propuesta del resto del espacio público a no ejecutar.

3º) El diseño constructivo se someterá a los patrones contenidos en la Ordenanza de Urbanización que aprobará el Ayuntamiento.

C) Tendrán consideración de espacio privado a los efectos de aprovechamiento del subsuelo para el cumplimiento de la reserva de aparcamientos, aquellos cuya nueva apertura o creación se contemple en el PGOU y no figuren tramados en los planos correspondientes como Espacios Libres de Uso Público; los espacios entre nuevas edificaciones o los provenientes de planeamiento sectorial o estudios de detalle, cuya característica común en todos ellos es la susceptibilidad de peatonalización según Planos.

La utilización del subsuelo de esos espacios para la construcción de aparcamientos deberá cumplir la condición de la cesión del uso público de la superficie total (sobre rasante y vuelo) mediante documento público, así como su urbanización completa y gratuita en una sola fase inicial. Además comportará la obligatoriedad de su mantenimiento en la parte afectada por el sótano o semisótano destinado a aparcamientos.

A.9.- Dadas las características de los perímetros urbanos, su tipología constructiva, así como los usos que en él se pueden desarrollar, se establecerá el nivel, tolerancia e intensidad de actividades en función de:

- Situación Calle
 Manzana
 Planta
- Actividad Nivel sonoro Generado por Actividad
 Medido en exterior
 Carga de fuego o explosión
 Emanaciones
 Trafico generado Directo
 Ocupación
 E.Público
- Aguas residuales Emisiones

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Vertidos

Las autorizaciones de ubicación, sus condiciones, medidas correctoras y otras limitaciones se fijarán en la Ordenanza Municipal de Usos y Actividades. Hasta su entrada en vigor, los documentos normativos serán:

-Ordenanza General del Medio Ambiente de Sagunto

-Normas Básicas de la Edificación y otra Legislación específica de obligado cumplimiento a nivel Estatal y la emanada de la Generalitat Valenciana:

-> Ley 3/89 Actividades Calificadas

-> Dec.54/90 Nomenclátor de Actividades asociado.

-Los propios documentos de este Plan

A.10.- CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES DE USOS PORMENORIZADOS:

AS-ASISTENCIAL.

DEFINICION.

Corresponde a los edificios e instalaciones destinadas al servicio a aquellas personas que por su carácter ó situación lo requieran.

CLASIFICACION.

Se clasifican en los siguientes tipos:

- . Guarderías, casas-cuna.
- . Residencias y Clubs u Hogares de ancianos.
- . Ciudades geriátricas.

CONDICIONES.

Se ajustarán a lo dispuesto en la Legislación específica, y, en su caso, la de uso hotelero.

Reserva de aparcamiento.- 1 plaza/100 m2 de instalación.

D-DEPORTIVO.

DEFINICION.

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial ó comercial.

CONDICIONES.

Se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos públicos y actividades recreativas y la Legislación específica sectorial.

Reserva de aparcamiento.- 1 plaza/50 m2 de instalación.

E-ESCOLAR/DOCENTE.Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes de cualquier tipo

CLASIFICACION.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- A. Centros preescolares.
- B. Centros de Enseñanza General Básica y Educación Especial.
- C. Centros de Bachillerato Unificado Polivalente- COU.
- D. Centros de Formación Profesional.
- E. Centros de Enseñanza Superior.
- F. Otras Enseñanzas.
- G. Colegios Mayores, etc.

H-HOTELERO.

DEFINICION.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Apartoteles, edificios análogos, como camping, así como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc.

CLASIFICACION Y CONDICIONES.

Se estará a lo dispuesto por la Legislación vigente.

Reserva de aparcamiento.- 1 plaza/3 habitaciones o apartamento..

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARTOTELES.

Viviendas temporales de superficie reducida, agrupada con otras análogas que no cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha y retrete, cuando tengan cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc

R-RELIGIOSO.

DEFINICION.

Comprende los edificios destinados al culto religioso ó de vida conventual.

S-SANITARIO.

DEFINICION.

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

CLASIFICACION.

Se clasifica en los siguientes dos tipos y subtipos:

- A. Red hospitalaria:
 - . Ciudades sanitarias y hospitales generales.
 - . Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
- B. Red extrahospitalaria
 - .Otros hospitales, clínicas y policlínicas
 - .Centros de salud, dispensarios, etc.

CONDICIONES.

Se ajustarán a lo dispuesto en la Legislación específica, y, en su caso, a la de uso hotelero.

Reserva de aparcamiento.- 1 plaza/3 camas.

A-SERVICIOS DE ADMINISTRACION.

DEFINICION.

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios ó espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los genéricos como sigue:

CLASIFICACION.

- Servicios Administrativos
- Servicios de Orden
- Centros de Servicios
- Centros cívicos y sociales de Barrio

SC-SOCIO-CULTURAL.

DEFINICION.

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

O-OFICINAS.

DEFINICION.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas ó burocráticas de carácter público ó privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

CLASIFICACION.

Se distinguen las siguientes categorías.

1. Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular.
2. Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª.
3. Edificios con más del 60 % de la superficie total edificada destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.

CONDICIONES.

Se ajustarán a lo dispuesto en la Legislación específica.

Reserva de aparcamiento.- 1 plaza/50 m2 de instalación.

VIVIENDAS.

DEFINICION.

Edificio ó parte de un edificio destinado a residencia familiar.

CLASIFICACION.

VIVIENDA CATEGORIA 0.- Vivienda individual aislada.

VIVIENDA CATEGORIA 1.- Vivienda en hilera, ya sea individual o colectiva en superficie. La vivienda en hilera colectiva en altura tendrá un máximo de 2 viviendas.

VIVIENDA CATEGORIA 2.- Vivienda colectiva en altura.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

.Las viviendas se adaptaran en sus condiciones a las Normas Básicas de la Edificación, Dec.85/1989 del Consell de la Generalitat Valenciana: Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la C.V.(ref.HD-91), y demás disposiciones de los Organismos competentes. Cualquier edificación destinada a vivienda, sea de nueva planta o de reforma, antes de ponerla en uso, deberá contar con la correspondiente Cédula de Habitabilidad. No se permitirá el uso de viviendas en sótano o semisótano.

.En viviendas colectivas las vías de acceso horizontales y verticales (escaleras, corredores, zaguanes, rampas etc) se sujetarán en cuanto a diseño, características, dimensiones y demás condiciones a lo dispuesto por la NBE.CPI-91.

.Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública ó a espacio libre estructurado y en continuidad con la red de espacios públicos.

.No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos a menos que al tener tal consideración por razón de la rasante de la acera, no la tuviera con relación al terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar, en éste caso el pavimento deberá elevarse al menos 0,20 m. sobre el nivel exterior y estar aislado del terreno natural por una cámara de aire ó sistema adecuado.

.Para que las plantas bajas puedan ser habitables habrán de cumplir, al menos, los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Ordenanzas particulares

Se reservará una plaza o una superficie de 25 m². por vivienda destinados a aparcamiento. Se exceptúan los solares que cumplan dos de estas tres condiciones:

- 1.- Superficie menor ó igual que 200 m².
- 2.- Fachada (una o fondo) menor ó igual que 12 m.
- 3.- Nº.de viviendas igual ó menor que 6.(A excepción de Z.3, Z.4 y Z.5)

Se admite una dotación de plazas de aparcamiento inferior a la mínima establecida en estas Normas, limitando el espacio a una sola planta del edificio, cuando exista un déficit igual o menor al 25 % de esa reserva.

En las zonas urbanas cuya rasante se sitúe por debajo de 6 m. sobre el nivel del mar se limitará la reserva de aparcamientos a una sola planta de sótano o semisótano. Estas zonas son:

- Plan Parcial de Playas
- En el casco del Puerto al Este de la linea aproximadamente paralela al mar, que pasa por el eje de las calles Vt.Andrés Estellés / Pza.Rodrigo / Cid, prolongada al Norte hasta el río Palancia y al Sur hasta el acceso al Puerto Comercial. Esta medida afectará a ambos paramentos de calle.

El Ayuntamiento podrá dispensar de la obligatoriedad de albergar la reserva de aparcamientos establecida, dentro del mismo inmueble, sustituyéndola por un espacio privado de similares condiciones y de igual o mayor capacidad, siempre que se sitúe a menos de 100 m.de distancia de recorrido, no existiendo inconvenientes funcionales, legales o de perjuicio a terceros.

ER-ESPECTACULOS Y RECREATIVO.

DEFINICION.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Corresponde este uso a los locales e instalaciones destinadas al público con fines de cultura y recreo.

CLASIFICACION.

- Usos recreativos Categoría 1.- Restaurantes, cafeterías, bares y similares, sin ambiente musical o actuaciones en directo.

- Usos recreativos Categoría 2.- Las comprendidas en la Cat.1 mas las Salas recreativas, pubs, cafeterías, bares y similares con ambiente musical o actuaciones en directo, locales de danza y gimnasios con música.

- Usos recreativos Categoría 3.- Las comprendidas en la Cat.1 mas las Salas de juego y cines con grado de actividad 2.

- Usos recreativos Categoría 4.- Discotecas, parques de atracciones, teatros, cines al aire libre, parques zoológicos, pabellones de exposiciones y no asimilables a categorías anteriores.

CONDICIONES.

Se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Espectáculos y actividades recreativas, así como a la Legislación sectorial correspondiente.

En el CATEGORIA 4 se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 de instalación.

I-INDUSTRIAL.

DEFINICION.

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

CLASIFICACION.

1) INDUSTRIA URBANA (I.U.) O INDUSTRIA COMPATIBLE.- Ubicada yuxtapuesta con zonas residenciales. Compatible con vivienda. Se distinguen tres tipos:

Tipo 1 UBICACION EN EDIFICIOS DE TIPOLOGIA RESIDENCIAL. OCUPACION TOTAL DE PARCELA EN PLANTA BAJA NO SE PODRAN ANEXIONAR PARCELAS DISTINTAS.

Tipo 2 UBICACION EN EDIFICIOS DE TIPOLOGIA RESIDENCIAL PERMITIDA LA OCUPACION DE VARIAS PARCELAS, EN 1 O 2 PLANTAS.

Tipo 3 EDIFICIOS ESPECIFICOS INDUSTRIALES

2) INDUSTRIA INCOMPATIBLE (I.I.).- Inmuebles que exigen la tipología constructiva industrial ubicada en zonas específicas mediante técnicas de alejamiento de la residencia, por no considerarse en general, las actividades allí desarrolladas, como compatibles o en convivencia con la vivienda. Se divide en tres Categorías:

Categoría 0. Edificios industriales que no requieran aislamiento, con frentes de fachada continuos y que no necesiten un patio de maniobras o instalaciones y edificios externos.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Categoría 1. Edificios con disposición aislada, con aparcamientos privados, patios de maniobras, elementos externos y cuyo cerramiento con las vías públicas sean vallados o cercados.

Categoría 2. Complejos industriales de características similares al CATEGORIA 1 y que dentro del perímetro desarrollen varios procesos distintos.

CONDICIONES.

Hasta la redacción de una Ordenanza de Usos y Actividades, que deberá desarrollar el propio Nomenclátor Industrial Municipal, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza General de M.A. de Sagunto, NBE CPI-91 y anexos, Ley de Actividades Calificadas y Nomenclátor adjunto.

En concreto, para las actividades industriales tipificadas como "IU" o industria compatible, tendrán una calificación en consonancia con la zona donde se encuentren ubicadas, teniendo en cuenta las molestias directas, el impacto al medio natural tanto atmosférico como suelo y subsuelo, así como las indirectas derivadas de su ejercicio como tráfico, almacenamiento, carga y descarga, etc.

GARAJE - APARCAMIENTO/TALLERES DE AUTOMOVILES.

DEFINICION.

1. Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera ó estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. Se consideran "Talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

CLASIFICACION.

Se dividen en las siguientes categorías:

1. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
2. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
3. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacio libres privados.
4. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
5. Garaje-aparcamiento en manzana completa.
6. Garaje-aparcamiento para uso público.
7. Talleres de automóvil.
- E. Id. con exposición y venta
8. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).
9. Depósito de vehículos usados.

CONDICIONES GENERALES.

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos no relacionados con viviendas y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas. Para lo no regulado se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente para Viviendas de Protección Oficial. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito, características urbanísticas o tipológicas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras excepcionales que cada caso requiera.

2. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y de 4 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m². pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 25 % y las rampas en curva del 16 %, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 5 m.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches, cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas ó fracción. El espacio de espera horizontal tendrá las dimensiones de una plaza de aparcamiento.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

4. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 30 m². por coche.

5. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

6. Se prohíbe las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas particulares que lo autoricen.

7. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible ó no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

8. El Ayuntamiento podrá dispensar de la obligatoriedad de albergar la reserva de aparcamientos establecida dentro del mismo inmueble, sustituyéndola por un espacio privado de similares condiciones y de igual o mayor capacidad, siempre que se sitúe a menos de 100 m. de distancia de recorrido, no existiendo inconvenientes funcionales, legales, o de perjuicio a terceros.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTABLECIMIENTOS ANEXOS

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

-Instalación de engrase y lavado. Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada Zona.

-Surtidores de Gasolina. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES DEL AUTOMOVIL

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

.Los talleres tipificados como E, con exposición, venta, almacenamiento, alquiler o similares, le dedicarán exclusivamente a esta actividad el frente de fachada (principal si fueran varias). En el caso que esta fuera la única actividad, el uso pasaría a "C" COMERCIAL.

.Dispondrán, dentro del local, de capacidad para ubicar 1 vehículo de 4 ruedas por cada **25** m². de taller.

.En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada, con un mínimo de 100 m² **de superficie de taller.**

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DE TRANSPORTE

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

1. Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías.
2. Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

.En el grupo 1 dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m²., en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

.En el grupo 2 su emplazamiento vendrá determinado específicamente por la Administración.

CONDICIONES PARTICULARES DE DEPOSITO DE VEHICULOS USADOS

.Tendrán una superficie mínima de 3300 m² (4 Hg)

.Dispondrán de acceso pavimentado de anchura no inferior en ningún punto a 6 mts.

.Cuando recaigan a carretera nacional, autonómica o provincial, deberán disponer de la correspondiente autorización del Organismo competente.

.Podrán ubicarse en zonas industriales, siendo incompatibles con las residenciales o mixtas, debiendo guardar una distancia mínima con estas de 1000 m.

.Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por setos vegetales o arboles de gran porte para atenuar el impacto ambiental.

ESTACIONES DE SERVICIO.

DEFINICION.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, además de la Legislación específica, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y la que puedan existir otras relacionados con los vehículos de motor.

CONDICIONES.

Se podrán ubicar en zonas destinadas al efecto, o expresamente autorizadas por la Administración.

Dispondrán de aparcamiento en nº suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

C-COMERCIAL Y ALMACENES.

DEFINICION.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados almacenamiento, compra-venta al por menor ó permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con Legislación sectorial vigente.

CLASIFICACION.

Se establecen las siguientes categorías.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

CATEGORIA 1.- Comercio minorista y autoservicio, ubicado en edificios de vivienda, solo en planta baja, sin anexionar parcelas. Superficie máxima 400 m2.

CATEGORIA 2.- Almacenes y Comercio minorista y autoservicio, ubicado en edificios de viviendas ocupando hasta dos plantas. Superficie máxima 800 m2.

CATEGORIA 3.- Grandes superficies;

CATEGORIA 3.1.- Grandes Almacenes.
Superficie mayor de 800 m2

CATEGORIA 3.2.- Hipermercado: $S > 2.500$ m2.
De ubicación fuera de las grandes concentraciones urbanas.
Una sola planta de venta.
Debe disponer de aparcamiento gratuito.

CATEGORIA 4.- Establecimientos asociados espacialmente:

- .Galerías comerciales: conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad.
- .Centros comerciales: conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.
- .Zonas comerciales: conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle ó vía, privada o pública.

CATEGORIA 5.-Comercio mayorista.

- .Mercado central.
- .Mercado de origen.
- .Otros Mercados
- .Centrales de distribución: Establecimientos comerciales creados por agrupaciones de comerciantes con el objeto de llevar a cabo una comercialización integral de origen a destino, concentrando las funciones comerciales mayorista y detallista en un sólo agente.

CONDICIONES.

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación ó paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
3. Cuando la superficie total de todos los locales, incluidos los dedicados a actividades anexas, supere los 600 m2, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un nº de plazas mínimas del 10 % de los aparcamientos obligatorios.
4. No obstante se estará a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Comercio de la G.V.
5. Los edificios específicos comerciales, construidos expresamente para tal fin, estarán a lo dispuesto por las Normas u Ordenanzas de la Edificación de las Zonas o Sectores donde se ubiquen, adaptándose a los aspectos formales mas positivos y representativos del entorno.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

-Aparcamiento. Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

CATEGORIA 3.1.- Una plaza (25 m2.) por cada 100 m2. de instalación (hasta los 600 m2.). A partir de 600 m2. una plaza (25 m2.) por cada 50 m2. de instalación.

CATEGORIA 3.2.- De acuerdo con la siguiente tabla.

Superficie de venta	nº. de plazas por 100 m2.
2.500 - 5.000 m2.	16
5.001 - 10.000 m2.	14
10.001- 20.000 m2.	12
más de 20.000 m2.	11

Se adoptará en los casos límite el mayor nº obtenido.

Grado 4.- Una plaza (25 m2.) por cada 100 m2. de superficie de instalación.

Grado 5.- A determinar en cada caso concreto por la Administración.

A.10 bis.- De acuerdo con lo señalado en la Memoria de Ordenación (CUADRO Nº 1), se reproduce su contenido relativo a las características más relevantes de los Sistemas Generales de Espacios libres, Equipamientos y Servicios:

A.11.- CUADRO GENERAL DE USOS

De acuerdo con la clasificación del suelo, su estructuración y la división de Usos tenemos el Cuadro anexo.- Régimen General de Usos, donde figura su Calificación como PREFERENTES, ALTERNATIVOS o TOLERADOS. Los que no figuran como tales se entiende que no pueden ubicarse o desarrollarse en ese tipo de suelo o Sector, o sea que son Usos PROHIBIDOS. La misma prohibición alcanza a aquellos que incumplan las Condiciones de Tolerancia exigibles en cada Zona o Sector y que se concretan en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

En estas Ordenanzas o Normas Particulares contenidas en los Títulos siguientes, así como en los planes parciales o de reforma que desarrollen los sectores correspondientes, se especificará el Régimen de Usos pormenorizados.

CUADRO GENERAL DE USOS.-

En minúscula: Usos pormenorizados
en el Suelo Urbano

P.-Preferentes
A.-Alternativos
T.-Tolerados

----- CLASIFICACIONES DE SUELO -----

S.URB.R	S.URB.IND.	S.U.P	S.U.N.P	S.U.N.P.	S.N.U.
	(res.)	(no res.)			
ASISTENCIAL.	P	P	P	T	
. Guarderías, casas-cuna.					
. Residencias y Clubs u Hogares					

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

. Ciudades geriátricas.

DEPORTIVO. P A P P A T

ESCOLAR/DOCENTE. P T P P A T

- A. Centros preescolares y E.E.
- B. Centros de EGB
- C. Centros de BUP- COU- FP
- D. Centros de Enseñanza Superior.
- E. Otras Enseñanzas.
- F. Colegios Mayores y otros.

ESTACIONES DE SERVICIO. T T T T T T

HOTELERO. A T A T T

RELIGIOSO. A A A T T T

SANITARIO. A A A T T T

Red hospitalaria
Red extrahospitalaria

SERVICIOS DE ADMINISTRACION. A A A T A T

- Servicios Administrativos
- Servicios de Orden
- Servicios de Higiene y Prevención.
- Instalaciones Militares.
- Servicios de abastecimiento y mataderos.

SOCIO-CULTURAL. P A P T T T

OFICINAS. A A A A A T

- 1. Oficinas anexas
- 2. Locales de oficinas
- 3. Edificios de oficinas.

VIVIENDAS. P P P T T

- .VIVIENDA CATEGORIA 0.-INDIVIDUAL AISLADA
- .VIVIENDA CATEGORIA 1.-EN HILERA
- .VIVIENDA CATEGORIA 2.-COLECTIVA

ESPECTACULOS Y RECREATIVO. T T T T T T

- Cat.1.- Restaurantes, cafeterías, bares y similares, sin música.
- Cat.2.- Cat.1 mas las Salas recreativas, pubs y similares, danza y gimnasios con música.
- Cat.3.- Cat.1 mas las Salas de juego y cines con grado de actividad 2.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Cat.4.- Discotecas, parques de atracciones, teatros, cines al aire libre, parques zoológicos, pabellones de exposiciones y no asimilables a categorías anteriores.

INDUSTRIAL. T P T A

1) INDUSTRIA URBANA. T

Tipo 1.- EN PLANTA BAJA

Tipo 2.- EN 1 O 2 PLANTAS.

Tipo 3.- EDIF. ESPECIFICOS

2) INDUSTRIA INCOMPATIBLE

CATEGORIA 0.- ADOSADA

CATEGORIA 1.- AISLADA

CATEGORIA 2.- COMPLEJO

GARAJE - APARCAMIENTO. A A A T T T

1. Garaje-aparc.anexo a vivienda unifamiliar

2. Garaje-aparc. en planta baja, semisot. y sótanos.

3. Garaje-aparc. en espacio libres privados.

4. Garaje-aparc. en edificio exclusivo.

5. Garaje-aparc. en manzana completa.

6. Garaje-aparc. para uso público.

7. Talleres de automóvil.

E. id. con exp. y venta

8. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

9. Depósito de vehículos usados.

(según régimen particular)

COMERCIAL Y ALMACENES. A A A T A T

CATEGORIA 1.- Comercio minorista y autoservicio.(solo en planta baja)

CATEGORIA 1.- Comercio minorista y autoservicio.

CATEGORIA 3.- EDIFICIOS ESPECIFICOS COMERCIALES

CATEGORIA 3.1.- Supermercados.

CATEGORIA 3.2.- Hipermercado.

CATEGORIA 4.- Establecimientos asociados espacialmente.

CATEGORIA 5.- Comercio mayorista.

SECC.2ª.- Planeamiento.

DESARROLLO EN SUBSECTORES

A.12.- Los Sectores de Planeamiento contenidos en el presente Plan podrán dividirse en Subsectores. Previa o conjuntamente al Plan Parcial deberá justificarse la división del Sector matriz, debiendo cumplirse las condiciones que se exigen en el Título correspondiente.

CONDICIONES EXIGIBLES EN LOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO

PLANES PARCIALES

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.13.- Los Planes Parciales, aparte de la documentación y contenido exigible por la Legislación Vigente, deberán reflejar en los mismos o acompañar las siguientes justificaciones:

AGUA POTABLE

Certificación del caudal con aptitud sanitaria del abastecimiento. En cualquier caso deberá preverse la conexión a los SS.Municipales de Abastecimiento.

SANEAMIENTO Y DEPURACION

Obligatoria Estación Depuradora, con vertido a cauce público o sistema de reutilización de efluentes

SERVICIOS URBANOS Y ENERGETICOS

Ubicación y características de acometida a Redes Municipales, líneas de AT y MT, centros de transformación,etc.

GESTION DE LA URBANIZACION

Obligatoria presentación de plazos improrrogables para los documentos:

Proyecto de Estatutos y Bases de actuación

Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación

ZONAS VERDES

Dimensión tal que sea inscribible un círculo de 30 m.Ø

Frente mínimo de 45 m.colindante a una vía pública pavimentada

ACCESOS

Urbanización prevista desde carretera, vía primaria o calle urbana pavimentada

DOTACIONES

De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento: "Reservas de suelo para Dotaciones en Planes Parciales"

En el proyecto se reflejará exactamente la ubicación de la parcela o parcelas objeto de todas las cesiones que corresponden al Ayuntamiento.

PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

A.14.- Los Planes Parciales de iniciativa privada se redactarán con el acuerdo de, al menos, el 60 % de la propiedad afectada o los 2/3 de los titulares, mediante documento fehaciente, que serán considerados como promotores a todos los efectos, incluso de responsabilidad disciplinaria. La responsabilidad será solidaria.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior estos podrán designar a una persona que los represente.

A.15.- La vinculación de las fincas a un Plan Parcial de iniciativa privada deberá hacerse constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad en el plazo de un mes desde la aprobación del expediente.

1)En todo caso, las obligaciones contraídas como promotor de un Plan Parcial, obligarán a los adquirentes de las mismas, ya sea mediante transmisión inter-vivos o mortis-causa.

2) Cuando algún promotor renunciase a sus derechos y correlativas obligaciones, lo notificará al Ayuntamiento correspondiente y al órgano que concedió la aprobación definitiva, justificando tal renuncia y su aceptación por parte de los demás promotores del Plan.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.16.- Las transmisiones de propiedad que por cualquier título se lleve a cabo desde la presentación del proyecto hasta la aprobación definitiva, deberán ser notificadas a los Ayuntamientos. Los meros adquirentes quedarán vinculados por los actos anteriores del vendedor, sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponderles por alteraciones posteriores al proyecto.

A.17.- Cuando los precios contenidos en el estudio económico -financiero no se ajustaren a los dominantes en la localidad, se denegará la aprobación del expediente. Se toma como Documento reglado el Cuadro de Precios que publica anualmente la COPUT de la G.V.

A.18.- Las fuentes de financiación que quedarán vinculadas a la ejecución del Plan se especificarán en todo caso. Los órganos competentes para otorgar la aprobación del proyecto podrán declararlas insuficientes y suspender o denegar, en su caso, la aprobación.

A.19.- El aval a que se refiere el artículo 53.e), de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana deberá presentarse, en todo caso en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del expediente.

Si el cumplimiento de las obligaciones del promotor conlleva la incautación del aval, y, a efectos de la ejecución sustitutoria de la urbanización, se valorarán las obras que restan por ejecutar y no el porcentaje globalizado de las mismas.

Las garantías legalmente establecidas se podrán constituir, en metálico, por aval bancario, o hipoteca o cualquier otro título del Estado, de las entidades provinciales o municipales que, a juicio del Ayuntamiento garantice suficientemente la finalidad.

Los documentos acreditativos se depositarán en el Ayuntamiento bajo la custodia del Tesorero y a disposición del Alcalde, contra entrega de recibo a favor del interesado.

El incumplimiento de este requisito podrá motivar la suspensión de la aprobación definitiva del expediente, por el órgano competente para su concesión.

La suspensión de la aprobación definitiva del Plan Parcial se mantendrá en tanto no sea presentada la documentación que la motiva, y en todo caso, por el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual se declarará la caducidad del expediente.

A.20.- El proyecto de Plan Parcial especificará, en todo caso, el plazo máximo de presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y de los Proyectos de Urbanización. De no especificarse cómputo diferente, los plazos se computarán desde la notificación de la aprobación definitiva a los promotores.

A.21.- Los Ayuntamientos velarán por el cumplimiento del Plan de Etapas de los Planes Parciales. Las alteraciones en su cumplimiento deberán notificarse por los promotores justificando las causas que las motivan.

A.22.- Terminadas las obras de urbanización, los promotores iniciarán la construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias que sean de su cargo.

A.23.- Los Ayuntamientos podrán exigir, en cualquier momento, la cesión de las parcelas en que deban ubicarse las dotaciones obligatorias, cuya ejecución debe correr a cargo de la Administración, así como el resto de cesiones legalmente exigibles.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.24.- Para que las parcelas puedan ser edificadas deberán adquirir la condición de solar, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1) Podrán concederse licencia de obras sobre parcelas sin urbanizar, cuando se garantice la simultaneidad de su urbanización y se encuentren urbanizadas, al menos, las dos terceras partes de la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

2) Si en el proyecto se especificase que la urbanización se llevará a cabo por fases que afecten a varios ámbitos territoriales dentro del Plan Parcial, el requisito contenido en el punto anterior se aplicará sobre la fase en que se pretende edificar.

A.25.- Los Ayuntamientos exigirán la total urbanización en los ámbitos a que se refieren los artículos 87 y 88 de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, con carácter previo al otorgamiento de la cédula de habitabilidad de cualquiera de las viviendas edificadas.

A.26.- Las obras de urbanización se controlarán por los Ayuntamientos para su ejecución acorde con el proyecto aprobado. Los Ayuntamientos procederán a su recepción en la forma establecida en la Legislación vigente. Desde la recepción provisional hasta la definitiva, la Administración podrá ordenar a los promotores las reparaciones o rectificaciones necesarias para que la obra se ajuste al diseño y calidad especificados en los proyectos.

A.27.- La recepción por la Administración de la urbanización de los viales, espacios públicos y comunitarios, así como las obras y servicios exteriores ligados a ellos, se llevará a cabo cuando se hayan recibido definitivamente las obras de urbanización por parte de la Junta de Compensación, Promotora o Entidad colaboradora a la Empresa Constructora.

PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

A.28.- El presente Plan determina los usos y aprovechamientos en el suelo urbanizable no programado en el Título correspondiente.

A.29.- Los Programas de Actuación Urbanística que no abarquen a la totalidad del suelo urbanizable no programado, incorporarán un estudio del territorio que garantice la coordinación con las actuaciones posteriores de la misma naturaleza.

A.30.- No podrán excluirse franjas de terreno, entre el Suelo Urbanizable no Programado y el Programado o el Urbano, que sean insuficientes para soportar en su ámbito acciones planificadoras, salvo que por sus especiales características sea necesaria su preservación, en cuyo caso se preverán las conexiones viarias y de las infraestructuras de forma adecuada.

A.31.- Las infraestructuras y redes de servicios y suministro que excedan del ámbito del Programa de Actuación Urbanística y afecten a suelo urbanizable no programado o no urbanizable vincularán en su trazado a las actuaciones posteriores. Deberán incluirse en el Programa de Actuación Urbanística los terrenos afectados, especificándose la participación de los propietarios o la constitución de servidumbres.

A.32.- Los avances de Planeamiento que sirvieran de base a la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanística serán susceptibles de desarrollo pero no podrán modificarse en sus extremos esenciales.

A.33.- ESTUDIOS DE DETALLE

1) Será obligatoria su formulación cuando se exigiere explícitamente por el Plan o su desarrollo sectorial, como condición previa para el otorgamiento de licencias; para permitir cambios de tipo de edificación (ej. de ed. cerrada

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

a aislada); o cuando así lo exija la existencia de identificaciones insalvables en algún extremo determinante para la fijación de las condiciones de la edificación.

2) Será potestativa su formulación cuando exista acuerdo entre los propietarios de parcelas o solares que abarquen manzanas completas, o así lo decida la Administración o los particulares para mejor cumplimiento del planeamiento o de las condiciones de edificación de acuerdo con las Normas particulares Zonales.

Las alturas máximas se atenderán a lo señalado en los respectivos Documentos de ordenación. En todo caso se estará a lo dispuesto a las limitaciones establecidas en el Art.65 del Reglamento de Planeamiento.

PROYECTOS DE URBANIZACION

A.34.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones del Plan y en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales correspondientes.

También se redactarán proyectos de urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

A.35.- Los Proyectos y Obras de Urbanización, Infraestructuras y Servicios que se regulan son los siguientes:

- a) Infraestructuras viarias: pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
- b) Captación y redes de distribución de aguas, red de riego y contra incendios.
- c) Saneamiento, red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, depuración y vertido.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Tratamiento de espacios libres y zonas verde cerramientos.
- g) Depósitos de residuos sólidos.

A.36.- El desarrollo de una Actuación urbanística comportará la contribución a las obras exteriores sobre las que se apoye, que se reflejarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La obligación de conservación corresponderá a los responsables de la Actuación hasta la recepción definitiva de la totalidad de las obras de urbanización. Si esta se dividiera en fases se tomará como referente la recepción de la última de ellas.

Seguirán siendo obligatorias las previstas en la D.T. 10 de la LRAU.

A.37.- Los Ayuntamientos, y en su caso los organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservarlas en las debidas condiciones, conforme a los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo.

A.38.- La documentación y determinaciones de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los contenidos de estas Normas o sus Anexos.

SECC.3ª.- Condiciones de la Edificación.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

ALTURA ENTRE PLANTAS

A.39.- La altura libre entre plantas vendrá fijada por la Legislación sectorial correspondiente a cada uso o actividad. En viviendas se atenderá a lo dispuesto por el Dec.85/89 (ref.ND-91) de la G.V. "Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas...", ya mencionado y vigente. En edificios de una sola planta, la altura de cornisa será como mínimo de 3,50 m.en viviendas, 4 m.en edificios de tipología industrial y la que corresponda en cada caso a actividades sujetas a Reglamentos específicos.

La existencia de altillos interiores a, o formando parte de estancias, podrá rebajar la altura libre a 2.20 m. siempre que la proyección horizontal de aquél ocupe como máximo el 60 % de la estancia.

ALTURAS DE CORNISA Y N° DE PLANTAS

A.40.- La relación entre nº de plantas y la altura máxima de cornisa que pueden alcanzar será la siguiente:

I PLANTA	3.5 m. (8 m.en edificios de tipología industrial)
II PLANTAS	7 m.
III PLANTAS	10 m.
IV PLANTAS	13 m.
V PLANTAS	16 m.
VI Plantas	19 m.
VII PLANTAS	22 m.
VIII PLANTAS	25 m.
X PLANTAS	32 m. (en edificios singulares expresamente declarados)

El nº máximo de plantas autorizadas en cada paramento corresponderá a lo grafiado en los Planos de Ordenación, en relación a otras disposiciones de estas Normas, o a los respectivos Planes Parciales.

TIPOS DE EDIFICACION

A.41.- Podrán utilizarse todas las tipologías arquitectónicas conocidas, con las limitaciones y condiciones que fije para cada Zona, Sector o Area este Plan.

En el caso de edificaciones cerradas o aisladas, se estará, fundamentalmente, a las características generales de ese tipo de construcción, cuyo carácter más tradicional se concreta en muy determinadas zonas con Normas particulares.

En el caso de edificaciones abiertas, de implantación mas común en nuevas áreas de suelo, se tendrá en cuenta la siguiente relación entre la altura de cornisa de los bloques y la separación mínima entre ellos:

- En bloques paralelos, la distancia normal entre ellos debe ser igual ó mayor que la semi-suma de las alturas de cornisa de ambos y con una separación mínima de 6 m.
- En bloques perpendiculares, la distancia del bloque de canto al normal a él debe ser igual ó mayor que los dos tercios $2/3$ de la semi-suma de altura de cornisa de ambos y con una separación mínima de 4 m.
- En bloques de líneas la distancia entre los cantos ó lados menores, debe ser igual ó mayor que la mitad de la semi-suma de la altura de cornisa de ambos y con una separación mínima de 3 m.

La misma separación de 3 m. regirá para todas las disposiciones de tipo aislado dentro de una parcela, tanto a lindes como a vías o espacios libres, públicos o privados.

CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR EN SUELO URBANO.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.42.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, según la definición de éste que corresponda al municipio al que pertenezcan los terrenos. Se considerará ILEGAL, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento municipal o que infrinja el art.96 de la Ley del Suelo.

A.43.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento, rigiendo en caso de infracción lo establecido en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

A.44.- Sin perjuicio de lo establecido en el art.95 de la Ley del Suelo serán también indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" de las que se encontraren en cualquiera de los casos señalados.

A.45.- El suelo urbano, con independencia de las limitaciones de uso y edificación establecidas en los instrumentos de ordenación correspondientes, solo podrá ser edificado si reúne la condición de solar de acuerdo con el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o, en su caso, adquiera dicha condición mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Presentar proyecto de urbanización o de obra ordinaria con alineaciones y rasantes del planeamiento que le afecte con el contenido mínimo exigido para la calificación como solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.
- b) La construcción no podrá ocuparse hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización. Tal condición se hará constar en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

A.46.- Tendrán condición de solar las parcelas que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

- a) Que estén emplazados con frente a una vía pública o plaza, que tengan pavimentada la calzada y encintada la acera, y disponga cuanto menos de abastecimiento de agua potable, sistemas de evacuación en conexión a la red de alcantarillado (*), suministro de energía eléctrica y alumbrado público, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Que, aún careciendo del requisito del apartado a) anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con dichos servicios mínimos, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías legalmente exigibles.

(*) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado:

Se justifica la dotación con éste servicio a través de sistemas individuales como norma transitoria hasta la adopción de sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, en los casos de núcleos urbanos del Art.193, de densidad inferior a 12 viv/Ha.

A.47.- Se entenderá que un terreno dispone de alcantarillado cuando la distancia a la red general sea inferior a 75 m. y será obligatoria la acometida a dicha red para su edificación.

Las mismas condiciones regirán respecto a la red de general de distribución de agua potable.

A.48.- La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho al otorgamiento de licencia de edificación o parcelación, debiendo cumplimentarse el resto de condiciones urbanísticas que le san de aplicación.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.49.- La alineación oficial exterior de calle o plaza, señalará el límite entre los espacios públicos para viales, plazas o zonas libres y las parcelas o solares. Donde no se señalen explícitamente, será el Ayuntamiento el único competente en su expresa fijación. No podrá comenzar ninguna obra sin que sean señaladas mediante documento oficial las alineaciones y rasantes correspondientes.

A.50.-Los elementos, edificaciones o parcelas edificables que se vean afectadas por nuevas alineaciones o rasantes, no podrán realizar obras de nueva planta, reforma general o reparación con consolidación de estructuras, etc., a no ser que se ajusten a las alineaciones exteriores e interiores vigentes, así como el resto de disposiciones normativas.

En caso de imposibilidad manifiesta de que un terreno por exclusiva razón de su forma o dimensiones, sea edificable, los titulares afectados podrán iniciar un expediente de reparcelación o de normalización de fincas, previa delimitación del perímetro de actuación, cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento. En aquellos casos en que se desprenda un interés general manifiesto, dicho terreno podrá ser expropiado, cuando no pueda delimitarse la unidad reparcelable, al no existir terrenos colindantes o cualquier otra circunstancia que lo impida.

A.51.-No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuyas dimensiones sean menores que las definidas para la parcela mínima o solar edificable.

A.52.-La máxima profundidad edificable, medida en perpendicular a la línea de fachada, no será, superior a 20 m., excepto en planta baja cuando sus condiciones de uso, siempre diferente a vivienda, lo justifique. Esta Norma se entiende como general y subsidiaria, ya que la regulación específica se lleva a cabo en las N.particulares.

Los espacios resultantes o patios de parcela se podrán tratar como espacios libres ajardinados, aún en el supuesto de que se utilice su subsuelo o primera planta. Su posible ocupación se regulará en la Normativa particular. Los patios de parcela podrán utilizarse como patios de ventilación siempre que cumplan con las dimensiones mínimas, que se determinan por el Dec.85/90 (ref.N D-91) del Consell de la G.V. "Normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la C.V."

En el interior de los círculos mínimos inscritos, no se podrá introducir fregaderos, tendederos ni terrazas aunque sean abiertas.

A.53.-Se permite la utilización de patios de luces compartidos, siempre que exista convenio escriturado y registrado entre los correspondientes propietarios previo a la solicitud de licencia.

A.54.- Los patios de luces podrán ir cubiertos en planta baja siempre y cuando se realice su cubrición con terraza o lucernario accesible para su limpieza. Siempre que esto no obstaculice luces o ventilaciones imprescindibles a la misma.

CAP.III .- DISCIPLINA URBANISTICA.

SECC.Iª .- Licencias Urbanísticas.

A.55.- Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura (elementos portantes y sustentantes) o instalaciones.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios o instalaciones.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

5. Las que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualesquiera que sea su uso.
6. Las que se realicen con carácter provisional al amparo del artículo 58 apartado 2 de la Ley del Suelo y sus usos posteriores.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación o terraplenado, salvo que tales obras estén contenidas en un Proyecto de Urbanización, u Obras Ordinarias, o Edificación, aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general.
11. El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
12. La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
13. La demolición de construcciones o instalaciones, salvo en los casos de ruina inminente.
14. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios, etc. o cualquier otro uso del subsuelo.
15. La tala de árboles que formen parte de masas arbóreas, o que estén integrados en conjuntos que caractericen una zona urbana o rural.
16. La colocación de carteles de propaganda u otros elementos situados o visibles desde las vías públicas, incluso vallados y cercas, casetas, etc.
17. En general, los demás actos que señalen los Planes de Ordenación o Normas Subsidiarias si los hubiera, así como la legislación específica.

A.56.- Deben solicitar licencia municipal, los Organos del Estado, las Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, y las personas jurídicas públicas o privadas, cuando tiendan a la ejecución de alguno de los actos enumerados en el artículo anterior.

A.57.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

A.58.- Se considerarán obras de NUEVA PLANTA la nueva edificación, la elevación de planta en altura sobre otras ya existentes; la ampliación o complementación sustancial de obras ya ejecutadas; la introducción de elementos estructurales (portantes o sustentantes); la alteración sustancial de las características ornamentales de los edificios o instalaciones; la edificación de instalaciones y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales, las destinadas a entretenimiento y servicio de obras públicas, los tendidos aéreos o subterráneos de agua, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones o similares, dotación de servicios, movimientos de tierras y todas aquellas construcciones que se realicen en "medio rural" cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

A.59.- Se consideran obras de REFORMA O REPARACION, las que, no estando contenidas en el artículo anterior o no afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a vía pública, tengan por finalidad la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicio, o redistribución interna de edificaciones, siempre que las mismas no superen, ni en superficie ni en coste de ejecución, el 50 % del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar, todo ello con independencia del terreno que ocupe o su ubicación.

DOCUMENTACION

A.60.- Para solicitar licencia de obras de nueva planta, se dirigirá instancia al Alcalde del Ayuntamiento respectivo, suscrita por el propietario, acompañada de los siguientes documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número del D.N.I. en el caso de ser el solicitante persona física y denominación, razón social y domicilio de las personas jurídicas.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

2. Emplazamiento y situación de las obras propuestas y breve descripción de las obras a realizar, con expresión de fases de construcción y plazos previstos.
3. Nombre, apellidos y dirección de los técnicos encargados de la dirección de la obra, con documento acreditativo de su aceptación como tales.
4. Nombre de la empresa constructora y domicilio.
5. Plazo de ejecución, Fecha de la solicitud y firma del peticionario.
6. Proyecto Básico por triplicado ejemplar, visado por el correspondiente Colegio Profesional, que constará de los documentos correspondientes de acuerdo con la Legislación específica aplicable, donde figurará expresamente:

-Planos de localización a escala mínima 1:2000, tanto del estado actual y catastral, como del Régimen Urbanístico del suelo.

-Plano de situación a escala mínima 1:200 donde se expresen:

Accesos acotados, dimensiones del solar o parcela edificable, situación de la edificación en la misma con cotas, infraestructuras existentes, acometidas de servicios, superficies totales y construidas, datos de aprovechamiento aplicables, cotas significativas, etc. También deberá reflejarse la situación de las parcelas colindantes, con el fin de imposibilitar solares inedificables.

Si se trata de tendidos o canalizaciones, se grafiará el trazado con indicación de distancias, altura mínima, profundidad, y demás datos, con superposición al plano de Régimen urbanístico aplicable, dentro de la cartografía de mayor detalle que figure en el presente Plan.

-Anexo de Justificación del cumplimiento de las Normas Técnicas de Calidad, Normas Básicas de la Edificación, y demás disposiciones de los Organismos competentes, referentes a condiciones en las viviendas e instalaciones. En los casos relativos a la NBE.CPI-91, Reglamento General de Espectáculos y Normativa de Seguridad complementaria, se llevará a efecto en planos a escala 1/50 a 1/100 según tamaños.

-Todos aquellos documentos y planos, que en cada momento exijan las disposiciones o normas de general aplicación y aquellos de carácter específico que correspondan.

-Los pliegos estadísticos que para cada caso determine el M.O.P.U., así como la ficha urbanística.

Si el proyecto se refiere a viviendas de protección oficial (obra nueva o rehabilitación), se adjuntará copia de solicitud de expedición ante la C.O.P.U.T., debidamente sellada por este organismo.

7. Licencia Provisional de Apertura de Actividad cuando se trate de Actividades Calificadas.

8. Cuantas Autorizaciones se precisen de los Organismos con competencias concurrentes.

Los Proyectos de apertura de actividad, aportarán una justificación documental objetiva acerca de la calificación de la Actividad, de acuerdo con la Normativa y Legislación específicas.

A.61.- Cuando se trate de demoliciones, extracciones de tierra, desmontes o derribos, se acompañará del proyecto correspondiente, firmado por técnico competente y visado por el Colegio profesional, que contendrá la documentación establecida por la Legislación aplicable.

A.62.- Los movimientos de tierras que tengan por objeto la adecuación del territorio a usos y explotaciones agrícolas, se acompañarán del proyecto correspondiente, firmado por técnico competente y visado por el Colegio profesional, cuando la superficie afectada supere 1 Ha. (12 Hg.). La documentación se adaptará a la Normativa particular contenida en el TIT.IV. "Suelo No Urbanizable".

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

En los casos previstos por la Legislación vigente se aportará Estudio de Impacto Ambiental, que contendrá la documentación establecida por esta Legislación y por sus desarrollos correspondientes.

A.63.- Cuando las obras de cercados, vallas y similares, tengan elementos de fábrica con altura de rasante mayor de 1.60 m. aportarán Proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por Colegio profesional.

A.64.- Será igualmente preceptiva la presentación de Proyecto para las balsas de riego de altura de rasante mayor de 1.60 m.o de 25 m² de superficie, así como muros de contención de tierras de altura mayor de 1.60 m.

A.65.- Para solicitar licencia de obras de REPARACION O REFORMA, se dirigirá instancia al Alcalde, suscrita por el solicitante, con los mismos requisitos del Ep.anterior, añadiendo Planos (o croquis) y descripción del estado actual a escala mínima 1:50.

A.66.- Las actividades amparadas por la licencia, tanto en lo que se refiere al inicio de las mismas como en lo relativo a posibles interrupciones, estarán sometidas a plazo de caducidad. Dicho plazo nunca será superior a un año, en ambos supuestos, y se computará, para el inicio de la actividad, desde la fecha de concesión de la licencia expresa o por silencio administrativo . Para el caso de interrupción de la actividad se computará desde que el Ayuntamiento aperece de tal hecho al promotor de la misma.

A.67.- El Alcalde aprobará la concesión de la licencia, señalando el plazo de ejecución de las obras, trascurrido el cual se iniciará automáticamente el expediente de caducidad. Dicho plazo podrá ser ampliado previa solicitud de prórroga, en casos justificados o de fuerza mayor.

A.68.- Los agentes de vigilancia municipal tendrán el derecho y obligación de constatar que las obras o actividades que se llevan a cabo dentro del término municipal, están amparadas por la correspondiente licencia y se ajustan a su contenido, a cuyos efectos podrán requerir de los interesados la exhibición del documento, así como cualquier aclaración en relación con el contenido de la misma, debiendo comunicar a la Alcaldía cuantas anomalías pudieran detectar.

A.69.- Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Organismo competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes, notifiquen la conformidad o disconformidad con el planeamiento urbanístico en vigor, entendiéndose que si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, se considerará que existe conformidad al proyecto por parte del Ayuntamiento..

La notificación de la conformidad o el transcurso del plazo a que se refiere el número anterior habilitará, sin más, a la Administración interesada para la ejecución del proyecto de que se trate.

El Ayuntamiento podrá en todo caso, acordar la suspensión de las obras o usos, cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento que se establece en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes a los efectos prevenidos en el mismo.

SECC.2ª.- Ordenes de Ejecución.

A.70.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán conservarlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

A los efectos del párrafo anterior se entenderá por:

1) Buenas condiciones de seguridad pública, aquellas que permiten que los elementos portantes, sustentantes, cerramientos del edificio e instalaciones de servicios básicos se encuentren, en todo momento, en condiciones que permitan su utilización de acuerdo con las normativas técnicas particulares, vigentes para cada elementos.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

2) Buenas condiciones de salubridad pública, aquellas que garanticen la inexistencia en el interior o fuera de las edificaciones, urbanizaciones, solares, etc... de riesgos de cualquier clase para la salud de las personas.

3) Buenas condiciones de ornato público, aquellas que garanticen la inexistencia en el exterior de edificios, urbanizaciones, solares, etc... de elementos distorsionantes en relación con el medio ambiente en el que se encuentre.

A.71.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasen para obtener mejoras de interés general (artículo 182.1 de la Ley del Suelo y 11.2 Reglamento de Disciplina)

A.72.- Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación, que corresponden a los propietarios y a su costa:

a) Las que mantengan los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en condiciones suficientes de Seguridad, Salubridad y ornato públicos, según los criterios señalados en epígrafes anteriores.

b) Aquellas cuyo coste no exceda del 50 % del valor de reparación determinado por la Normativa sectorial vigente, y que tiene su límite en el concepto legal de Ruina.

A.73.- Cuando las anteriores descritas obras de conservación, rebasan estos límites podrá plantearse:

- El supuesto de declaración técnica del estado ruinoso del inmueble
- La conservación del mismo para obtener mejoras de interés general, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponden a los propietarios establecido en el artículo anterior, y con las demás condiciones que procedan por razón de los fondos públicos empleados, regulados y contenidos en el correspondiente convenio a suscribir en cada caso entre la Administración actuante y la propiedad.

A.74.- Los actos de ejecución de obras ordenadas por el Ayuntamiento y demás organismos competentes no estarán sujetos a licencia municipal. No obstante, los particulares deberán notificar al organismo que las ordenó, su comienzo, terminación y cualquier incidencia que sobreviniere durante la ejecución de las mismas.

SECC.3ª.- Medidas de Seguridad y Protección de las Obras.

A.75.- Todo el frente de la casa, solar o parcela, donde se practiquen obras de nueva construcción, reforma o derribos, se cerrarán con una cerca opaca y estable a la distancia que permita la anchura de la calle, sin rebasar en ningún caso los dos metros medidos desde la línea de fachadas. En ese espacio deberán tener cabida todos los instrumentos auxiliares: Montacargas, plumas, contenedores, etc, sin que bajo ninguna circunstancia pueda rebasarse tal dimensión. Las grúas no podrán situarse en los espacios públicos recayentes a fachadas, debiendo ubicarse en los patios o espacios entre bloques, y dentro de la zona de obras.

Cuando la reducida anchura de la calle dificulte el cumplimiento de la disposición precedente y siempre que la obra haya alcanzado más de 3 metros de altura se podrá sustituir la valla estable por cerca móvil con vigilancia, estableciendo los correspondientes andamios y plataformas ciegas que eviten la caída de materiales.

A.76.- Si durante el derribo, edificación o reparación del inmueble existiera peligro o dificultad para tránsito de vehículos o peatones, se tomaran las medidas necesarias de acondicionamiento y protección, previa autorización

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

de la Alcaldía y pago de los correspondientes arbitrios. La determinación de la distancia de vallados y de las medidas de señalización corresponderá a los servicios municipales competentes en materia de vigilancia y tráfico.

A.77.- Los materiales de obra se depositarán y prepararán en el interior del edificio o en el recinto de la obra; en ningún caso se dejarán fuera del mismo más tiempo que el estrictamente necesario para su descarga, procediéndose inmediatamente a su entrada en la obra. Durante las operaciones de carga, descarga y almacenado, deberá existir como mínimo un operario encargado de prevenir a los transeúntes y vehículos.

A.78.- Los andamios deberán tener una anchura mínima de 0,80 m., y las tablas, pies derechos y cuerdas o cables que lo forman, deberán tener las características de idoneidad y resistencia necesarias al servicio que se destinen, bajo las directrices y responsabilidades establecidas por la Legislación vigente en materia de Edificación. Los responsables de la D.T. competentes en materia de seguridad conjuntamente con el contratista, dispondrá de las medidas de seguridad señaladas en las disposiciones vigentes, siendo responsables de los daños y perjuicios que por incumplimiento de aquellas pudieran causarse.

A.79.-Las licencias comportan la obligatoriedad de la propiedad de reponer todos los desperfectos ocasionados en los servicios urbanos.

A.80.-Autorizada cualquier obra se supone implícita en ella la autorización de las vallas y andamios referidos en los artículos anteriores.

SECC.4ª.- Cédula Urbanística.

A.81.- El Ayuntamiento expedirá cuando se le solicite, cédula urbanística sobre el Régimen aplicable a los terrenos, construcciones e instalaciones, conforme a los criterios interpretativos señalados en el Cap.I

- CAP.IV.- NORMAS DE PROTECCION.

VIARIO.

A.82.- Constituyen el SS.GG.Viario del Plan:

- La Red de Interés General del Estado, formada inicialmente por:

- Autopista A-7
- CN-340 con variante y travesía
- CN-235 Sagunto-Burgos
- CN-225 Xilxes a Soneja
- Cra. de acceso a Siderurgia y Puerto comercial

En todas ellas se estará a lo dispuesto en la Legislación de Carreteras a los efectos de protección, servidumbres y afecciones.

El enlace o salida de peaje de la Autopista del Mediterráneo A-7, con la Red Gral del Estado, dentro del Término Municipal de Sagunto, se grafía con la solución o hipótesis de máxima ocupación de terrenos, unida a la variante de la CN-340.

-La Red de la Generalitat Valenciana y Provincial, constituida por:

- Carretera a Siderurgia VV-7014
- Cra.de Puçol a les Valls
- Cra.de Sagunto a Petrés
- Cra.de Sagunto a Canet

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Cra.de Petrés
Cra.de Torres-Torres a Les Valls (Vorajunta)

En todas ellas se estará a lo dispuesto en la Legislación de Carreteras de la G.V.a los efectos de protección ,
servidumbres y afecciones.

Por su especial interés en el acceso a las Playas, la Cra. Puçol a Les Valls adoptará la CAP. Tipo 3 del Sistema
Viario Municipal.

-El Sistema Viario Municipal, formado por los que figuran como tal en los planos correspondientes, que a su vez
se subdivide en:

Sistema Viario Urbano
Sistema Viario Rural

1) Sistema Viario Urbano.- Formado por:

1.1 Sistema Estructurante: lo constituyen las vías clasificadas como T-1; T-2 y T-3, cuyas secciones se definen
abajo. Pueden adoptar soluciones adaptables, según la categoría de suelo.

1.2 Sistema Interior: vías que ejercen la labor de distribución y servicio en los núcleos habitados o de actividad.
Lo constituyen:

VD o vías de distribución principal; admiten el tráfico pesado sin limitaciones

VDS o vías de distribución accidental; el tráfico pesado se restringe a transporte escolar, administración,
espectáculos excepcionales, o 5 TM para reparto de mercancías.

VS o vías de servicio. Sistemas locales. No admite el tráfico pesado

Todas las vías disponen de una servidumbre de 3 m.a ambos márgenes.

Los servicios discurrirán por debajo de las aceras, arcenes, mediana central o espacios libres, a profundidad
mínima de 1 m.

Los pies derechos de los tendidos aéreos se situarán en los márgenes exteriores sin invadir en ningún momento la
sección viaria.

2) Sistema Viario Rural.-

Su normativa se explicita en el Tit.IV, Suelo No Urbanizable.

ECOSISTEMAS O PARAJES NATURALES.

A.83.- Se consideran ecosistemas naturales aquellos que por su especial configuración, o por su flora (monte
autóctono relicto), deben quedar totalmente excluidos de edificación o explotación no acorde con su
mantenimiento. Esta vinculación permanecerá aún cuando se produzca la desaparición posterior de los recursos.
Quedan terminantemente prohibidas las instalaciones o actividades que puedan provocar la desaparición de
comunidades irremplazables o pérdida irreversible de recursos biológicos y naturales.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

En los ecosistemas naturales se permitirá, siempre que se mantengan su condición natural y no altere de forma agresiva el equilibrio medioambiental de la zona, actividades de ocio, caza, pesca, paseo y investigación, y entresaca controlada mediante acto sujeto o licencia.

Se prohíben los movimientos de tierra, la destrucción del manto vegetal, la deforestación total o parcial, o cualquier otro alteración del equilibrio natural, la actividad edificatoria, incluido el vallado de parcelas con elementos no naturales, así como la colocación de carteles publicitarios.

Este Plan declara como Paraje o Ecosistema natural la Marjal del Moro en el ámbito señalado en los planos de la serie 1."Clasificación de suelo". El Ayuntamiento, así como otros Organismos Públicos podrán declarar como Paraje Natural, otros perímetros del territorio municipal que merezcan dicha calificación, acompañando los justificantes documentales necesarios.

PROTECCIONES ARQUEOLOGICAS.

A.84.- Todo el casco urbano del núcleo histórico se declara Zona de Protección arqueológica a los efectos de la Ley de Patrimonio. Dentro de esta zona se considera como de protección especial el perímetro comprendido por las calles: 2 de Mayo, E.Llopis, Sn.Francisco, M.Monzó, Diana, Sants de la Pedra, País Valencià y Límite. Esta declaración se extiende a la zona del Grau Vell.

De conformidad con la citada Ley es obligatorio el comunicar a la Administración Competente cualquier hallazgo arqueológico mueble o inmueble, responsabilidad que alcanza a todos los afectados por las obras. La Administración con la máxima urgencia evaluará mediante informe al respecto si los restos son susceptibles de su enterramiento, traslado o destrucción, o por el contrario de su conservación, indicando las condiciones de la misma, en cuyo caso, previo estudio pormenorizado del entorno y del impacto visual, se podrá trasladar el aprovechamiento superficial afectado sobre la altura de cornisa máxima del edificio proyectado. Para que esta medida sea efectiva, el resto arqueológico deberá conservarse en un espacio de altura mínima 2,20 m. y, al menos, 1 m. por encima de la rasante de la acera para asegurar luces y ventilación. Queda excluida de este supuesto la Zona Monumental intramuralla del Conjunto Hco.Artístico. Cuando fuere necesario se dispensará de la obligatoriedad de reserva de aparcamientos.

En lo referente a los yacimientos puntuales catalogados o de nueva aparición en medio rural, se establecen zonas de respeto o defensa con radio mínimo de 100 m. a partir del elemento que se pretende proteger. En esta zona se prohibirá inicialmente cualquier tipo de edificación, o de movimientos de tierra o extracciones, vertidos o instalaciones de carteles publicitarios, o cualquier actividad que pueda alterar, desfigurar o deteriorar tanto el elemento protegido como a la propia zona de respeto o defensa del mismo.

Será preceptiva para evaluar la incidencia y alteración al yacimiento, el informe previo de la D.G.de Arqueología de la Conselleria de Cultura de la G.V.

El Ayuntamiento redactará conjuntamente con el Plan Especial una Ordenanza Arqueológica que regulará la edificación en todo el ámbito que, de forma justificada, delimite como objeto de protección.

LITORAL COSTERO.

A.85.- Con carácter general todos los terrenos situados en el litoral costero estarán sometidos a las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar establecidas por la Ley 22/88 de Costas.

Las obras e instalaciones situadas en el Dominio Público o su zona de Servidumbre a la entrada en vigor del Texto Legal, estarán a lo dispuesto en su Disp.Transitoria 4ª.

Las redes de saneamiento respetarán los contenidos del Art.44.6 de la Ley, en el ámbito de aplicación.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Las servidumbres que corresponden al suelo urbano vienen indicadas en los planos de Clasificación de Suelo. Las que corresponden a suelos urbanizables o no urbanizables será de 100 mts. A ellas se someterá la regulación de usos establecida en los Arts.24 y 25 y 26 de la Ley de Costas. El mismo texto será de aplicación a los terrenos situados dentro del Dominio Público Litoral legalmente establecido.

Los Proyectos de Obras y Urbanización se adaptarán a lo dispuesto en la citada Ley.

Se tendrán en cuenta igualmente las limitaciones impuestas por el Ordenamiento Jurídico Internacional Público y Privado.

Los terrenos comprendidos dentro del D.P.L.tendrán un aprovechamiento urbanístico nulo, pudiendo autorizarse únicamente usos provisionales de casetas, kioscos, bares de playa o similares, al amparo de la Ley de Costas y del artículo 58 de la Ley del Suelo, siempre que no atenten contra los criterios y normas de defensa y protección del paisaje.

Cualquier actuación prevista en el presente Plan General dentro de la zona de Dominio Público se entiende a título indicativo, por requerir legalmente la previa concesión de la Administración del Estado.

LINEAS DE ALTA TENSION.

A.86.- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1.968, a la Ley de 18 de marzo de 1.966, y al Decreto de 20 de octubre de 1.966.

1) La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

2) En todo caso queda prohibida la plantación de arboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la que se establece en el Reglamento:

a) Bosques, arboles y masas de arbolado:

U
1,5 + -----
150 m. (con un mínimo de 2 m.)

b) Edificio o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:

U
3,3 + -----
100 m. (con un mínimo de 5 m.)

Sobre puntos no accesibles a las personas:

U
3,3 + -----
150 m. (con un mínimo de 4 m.).

U= tensión compuesto en KV.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

VIAS PECUARIAS.

A.87.- Las vías pecuarias son los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. No son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupados, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto.

Las vías pecuarias estarán adscritas al organismo autónomo ICONA para el cumplimiento de sus fines y a los efectos de la Ley 22/74 de 27 de junio, de Vías Pecuarias, conservando su calificación jurídica originaria y sin que se transfiera su propiedad.

Las vías pecuarias se denominarán de la forma y tendrán las dimensiones que se establezcan a continuación:

Cañadas.....hasta 75 m. de anchura.
Cordeles.....hasta 35,5 m. de anchura.
Veredas.....hasta 20 m. de anchura.

Los "Abrevaderos" "Descansaderos" y "Majadas", tendrán la superficie, y las "Coladas" la anchura que se determine en su clasificación, todo ello sin perjuicio de las denominaciones consuetudinarias.

Las vías pecuarias cuya clasificación haya sido aprobada con anterioridad a la promulgación de la Ley 22/74 de 27 de junio, mantendrán las anchuras con las que fueron clasificadas.

Las vías pecuarias serán susceptibles de aprovechamiento y ocupación temporal, cuya duración estará en correspondencia con los fines que los motiven o justifiquen, de acuerdo con el Pliego de Condiciones Generales de la CAPA, y con sujeción a la tramitación administrativa correspondiente. Las concesiones tendrán carácter temporal y se referirán a instalaciones de tuberías, desagües, acequias de riego, tendidos de líneas eléctricas o telefónicas, defensas hidrológicas, acondicionamiento o afinado de terreno para accesos y utilización de tráfico rodado, movimiento de tierras, escombreras y, en general, cualquier tipo de utilización de terrenos, obra o instalación que no perjudique al normal tránsito y utilización de los servicios inherentes a la vía pecuaria.

La concesión de licencias en vías pecuarias requerirá la previa autorización de la CAPA.

Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitarán su adquisición, la que se concederá en la forma que establezca el Ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

OTRAS NORMAS DE ESPECIAL CUMPLIMIENTO.

A.88.- Serán de observancia especial:

- Medio Ambiente. Ley 2/89 de Impacto Ambiental de la Generalitat Valenciana; RD 1302/86 Evaluación de Impacto Ambiental, del MOPU

- Actividades extractivas y usos mineros. Se estará a lo dispuesto en el R.D. 2994/82 de 15-X, sobre Restauración de espacios naturales afectados por explotaciones mineras

- Cauces públicos. Reglamento de Policía de Aguas (D.14-XI-58; modif. 25-V-72). Ley de Aguas de 2 Agosto/85 y normativa posterior que la desarrolla.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- Turismo. Dec.de 18-I-71 sobre Requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos; Dec.73/89 de G.V.en el ámbito de la C.V.

- Carreteras. Ley Estatal 25/88 y Reglamentos que la desarrollan.

TITULO II SUELO URBANO

CAP.I .-SUELO URBANO RESIDENCIAL.

SECC.1ª- Disposiciones comunes y Zonificación.

A.89.- Serán de aplicación en el suelo urbano residencial las alineaciones, alturas aprovechamientos y determinaciones que figuran en los documentos de este Plan, y en aquellos que por mandato del mismo continuaran vigentes.

A.90.- USOS E INTENSIDADES. El uso preferente y fundamental en las áreas con denominación global RESIDENCIAL es el de VIVIENDA, aislada y colectiva, a cuyas necesidades y nivel de confort se adaptarán y subordinarán todos los demás usos: comerciales, docentes, hoteleros, Garajes-aparcamientos, garajes-talleres, oficinas, industria urbana y recreativos.

ZONAS.

A.91.- La unidad mínima de zona en Suelo Urbano será la manzana. Podrán coexistir manzanas con zonificación distinta dentro de perímetros de similar calificación. Se tendrán en cuenta las características tipológicas de las edificaciones, los usos preexistentes, los vacíos edificatorios, el tamaño de las parcelas, las anchuras de calles, accesibilidad y grado de urbanización, así como los Planes Parciales o de Reforma Interior ya aprobados y en vigor.

El régimen de usos y edificación del suelo estará en función de la clasificación zonal siguiente:

ZONA CARACTERISTICAS GENERALES

Z.0.- Protección arquitectónica/urbanística

Z.1.- Parcelación tradicional.

Z.2.- Ensanche consolidado.

Z.3.- Edificación colectiva

Z.4.- Edificación aislada.

Z.5.- Tipologías edificatorias alternativas

Z.6.- PERI N° 1. En vigor.

Z.7.A.- P.P.SOL-CANET. En vigor.

Z.7.B.- P.P.ALMUDAFER. En vigor.

Z.7.C.- P.P.VILAMAR. En vigor.

Z.8.- Plan Parcial POL.BALADRE. En vigor.

Z.9.- Plan Parcial de Playas AL-MARDA. En vigor.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Z.10.- URB.LOS MONASTERIOS POLS.1 Y 2. En vigor.

Z.11.- UA-3 MODIFICACION DE P.G. En vigor.

Para cada Zona se establece un Régimen de Usos o tolerancias, según la clasificación y división contenida en el Título 1 "Normas Generales". La inclusión como alternativo o tolerado de un uso específico con un grado o tipo comporta la admisión de los inferiores.p.ej. si una Zona admite como alternativo un grado de oficinas tipo 2, también admite el grado 1. Se exceptúa de este tratamiento el uso Garaje-taller (grado 7), que es único y exclusivo.

La intensidad y tolerancia de los usos inicialmente calificados de idoneidad urbanística en las normas particulares de cada Zona, dependerá de la Normativa provisional mencionada en el Tit.I hasta la aprobación de la Ordenanza Municipal de Usos y Actividades. En ausencia de regulación mas específica se adoptan las siguientes disposiciones:

-En las calles que constituyan límite entre Zonas distintas se admitirán las clasificaciones del uso y tipología de Vivienda, Comercial y de Oficinas mas favorables de entre ambos regímenes particulares.

Esta norma regirá transitoriamente en las Zonas de protección arquitectónica (Z.0) hasta la redacción del correspondiente Plan Especial.

-Los usos e instalaciones de servicio público y social, aún con carácter privado, podrán ubicarse en manzanas de uso dominante residencial, debiendo sujetarse a lo dispuesto en el régimen general de usos del Tit.I, a la Legislación específica, y a la satisfacción del interés general

-En todas las Zonas es obligatoria la reserva de aparcamientos según las determinaciones del Tit.I "Sección 2ª.- Régimen jurídico del uso del suelo y de la edificación. Cap.1. USOS: reservas de aparcamiento de c/u, Condiciones de Garajes-Aparcamiento." o las condiciones específicas del planeamiento sectorial, si lo hubiera.

PARCELACION DE MANZANAS.

A.92.- En la división de un terreno o solar en unidades edificables de entidad individual propia las parcelas deberán tener formas regulares, no debiendo formar las medianeras con la línea de fachada un ángulo inferior a 70°.

A.93.- La profundidad mínima de una parcela para que se considere edificable, será de 6 m.

A.94.- No se permitirán parcelaciones que no respeten otras disposiciones contenidas en estas Ordenanzas. Las dimensiones de las parcelas tendrán que adaptarse a lo dispuesto en estas Normas.

Cuando una parcela no reúna las condiciones mínimas exigibles según las ordenanzas particulares que le sean de aplicación, se entiende que cumple la parcelación si se encuentra entre dos edificaciones en uso, en buen estado de conservación y conformes con la Legislación vigente, siempre que de su construcción se desprenda una mejora para el ambiente urbano donde esté ubicada.

EDIFICACION.

A.95.-Todos los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse de forma análoga a los paramentos de fachada.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Las medianeras que, por cambio de uso o calificación de parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o vía pública, o espacio libre, deberán ser tratados como fachadas, previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento.

Todos los elementos del edificio que se encuentren contenidos bajo el plano de contención deberán ser tratados con la misma calidad que la fachada.

A.96.- Los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, en las Zonas o Sectores donde se califique como alternativo o tolerado, deberán construirse siguiendo las pautas tipológicas establecidas en las Normas Particulares u Ordenanzas de la Construcción correspondientes, adaptándose a los aspectos formales mas positivos y representativos del entorno.

CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE CORNISA

A.97.- En las Zonas Z.1, Z.2 y Z.3 sobre la altura de cornisa se podrá construir cuerpos cerrados destinados a cualquier uso compatible con la vivienda, de acuerdo con las condiciones siguientes:

- 1) separarse de las líneas de fachada, anterior y posterior, si la hubiere, una distancia no menor a su altura, con un mínimo de 3 y 2 m.respectivamente a cada una de ellas. En la Z.1, se incluye la caja de escalera.
- 2) cumplir las determinaciones en materia de vivienda cuando esté destinado total o parcialmente a tal fin, en cuyo caso el aprovechamiento será computable a todos los efectos.
- 3) no rebasar en ningún momento el plano de contención o límite a excepción de:
 - Castilletes de aparatos elevadores incluyendo accesos exclusivos a sala de máquinas y similares.
 - Instalaciones de ventilación o climatización.
 - Antenas para uso exclusivo de residentes en el inmueble.
- 4) quedan expresamente prohibidos los trasteros excepto cuando se encuentren debajo del plano límite y se incluyan en el Proyecto sometido a licencia.

SECC.2ª.- Normas Particulares de Z.0.-

A.98.- De acuerdo con el R.Decreto 3316/78 de 1º de diciembre, Sagunto (ciudad vieja) está declarado como Conjunto Histórico-Artístico. Las manzanas y sectores calificados como Z.0 constituyen el Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de carácter Histórico-Artístico de Sagunto, que comprenden ese Conjunto y otros elementos y grupos que merecen protección.

Dentro del suelo protegible hay que distinguir 2 zonas:

A) ZONA MONUMENTAL, interior al perímetro delimitado por las calles:

Lliria, Museros, Valencia, Pça Salvador, Josefa Daroqui, Camí Reial, Capitán Pallarés, Teruel, Pça.Districte, Emilio Llopis, 2 de Mayo

B) ZONA EXTERIOR. Comprende a su vez:

- Zona de Respeto del Conj.Hco.artco..
- Resto de Manzanas Z.O
- Elementos y grupos de protección expresa.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.99.- A los efectos de estas normas, se considera al casco histórico de Sagunto como Monumento en su globalidad, y singularidades características: Castillo, Teatro, ciudad amurallada, arrabales y áreas arqueológicas.

Todos los elementos constructivos tanto interiores y exteriores deben ser objeto de conservación, especialmente en la zona Monumental.

A.100.- La aplicación de las presentes normas estará tutelada por la Comisión de Patrimonio Hco.Artco. formada por miembros del Ayuntamiento y de la Generalidad Valencia, por tener competencias concurrentes en la materia. En todos los casos prevalecerán los criterios tendentes a la conservación de edificios de interés arquitectónico, mantenimiento de fachadas y alturas de cornisa, adecuación al entorno y al cumplimiento de las constantes tipológicas perceptibles. Los materiales tradicionales serán condición básica en las rehabilitaciones, reconstrucciones o sustituciones constructivas, así como en obras complementarias. Como instrumento complementario y subsidiario para las condiciones de las construcciones se utilizará el Documento Anexo: Protección del Patrimonio arquitectónico y urbanístico de Sagunto.

A.101.- Previamente a cualquier solicitud de obras o actividad, se deberá girar visita de inspección para comprobar la inexistencia de elementos ó estructuras de interés en el interior de cualquier inmueble incluido en el área que regulan las presentes normas. La existencia de elementos estructurales de cualquier índole supondrá su conservación en el nuevo edificio.

USOS.

A.102.- A las Manzanas/Zona calificadas como Z.0 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA/MANZ. USOS GRADO/TIPO

Z.0/T.0 Viviendas exclusivamente 1

Z.0/T.1 PREFERENTE

Viviendas 1

ALTERNATIVOS

Comerciales 1

Hoteleros

Recreativos 1

Oficinas 1

TOLERADOS

excepcionalmente I.U. 1

Garajes-Ap. 4

CONDICIONES DE UBICACION DE VIVIENDAS GRADO 2.

Se tolerarán viviendas de ese tipo en todas las Zonas Z.0 cuando a consecuencia de su ubicación no se desprenda lesión a los intereses generales referentes al Patrimonio Cultural y Artístico.

Las cajas de escaleras y, en su caso los cuerpos de ascensores en su totalidad no podrán exceder de la configuración de cubierta normada en el art. 103.

Será preceptivo el dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio donde se encuentra representada la Unidad de Inspección de la Conselleria de Cultura.

EDIFICACION

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.103.- Como norma general de actuación, se mantendrán todos los inmuebles y fachadas en su altura, composición y materiales. Su demolición solo se justificará por razones de ruina total del edificio y parcial de la primera crujía en que se sustenta la fachada. En caso de que la ruina del inmueble no afecte al segundo caso, deberá mantenerse la fachada obligatoriamente, especialmente en la zona Monumental. En caso de sustitución de fachadas, se precisará que sean a base de muros aparejados de 1 pie como mínimo, prohibiéndose expresamente las estructuras reticulares. Las nuevas fachadas adoptarán las características tipológicas de las sustituidas obligatoriamente.

No se permiten miradores, salvo los de madera en aquellas zonas con preexistencias. Los vuelos se reducirán a balcones, no permitiéndose el vuelo de viguetas de forjado.

Los nuevos edificios o las ampliaciones de los actuales que lo permitan tendrán una profundidad máxima de 3 crujías en plantas segunda en adelante, permitiéndose en casos excepcionales una cuarta crujía en planta baja. El nº de plantas y altura de cornisa máximos serán fijados por el Plan Especial de Protección PEP-1.

Provisionalmente y hasta la aprobación del Plan Especial PEP-1 :

1) las edificaciones actuales deberán ser objeto de catalogación (determinación del interés arquitectónico) con el fin de mantener total o parcialmente aquello de lo que se deduzca susceptible de protección, por medio de la Ficha-Catálogo correspondiente, tal como se ordena en el Art.407 del Anexo I de estas Normas Urbanísticas "Normativa de Protección Hco.Artística".

2) En las edificaciones nuevas (sobre solares o procedentes de derribo previo) o rehabilitaciones con ampliación, la fijación de la altura de cornisa y nº de plantas se realizará siguiendo los criterios del Anexo I relativo a los Arts.416 a 418, así como el general de adecuación a los edificios colindantes, prevaleciendo esta norma sobre otras disposiciones que afecten a los inmuebles en todas las Z.0, con un máximo de PB + II en la Zona Monumental Intramuralla del Art.98.

3) Las parcelas recayentes a ambos lados del eje viario formado por las calles Capitán Pallarés y Camí Reial, hasta La Rosa; y solamente las recayentes al paramento exterior al conjunto en su continuación por resto de Camí Reial; Blasco Ibáñez; Valencia, hasta Plaza Poble de Farnals València, podrán edificar un máximo de 4 plantas (Baja + III) siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que las construcciones sobre ellas no merezcan algún tipo de catalogación protegible, sea singular o ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo.

- Que no procedan de agregación parcelaria, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Patrimonio vigente.

- Que sean colindantes con edificios de mayor nº de plantas, justificando así el criterio general de adecuación al entorno.

- Que a juicio de la Comisión de Patrimonio no se afecte negativamente este criterio general por causas topográficas, ambientales, o de inadecuación a la trama urbana.

El Plan Especial PEP-1 deberá tener en cuenta este incremento a los efectos de determinar en su conjunto las edificabilidades y aprovechamientos definitivos y la dotaciones públicas en relación a los mismos.

Se mantiene en plena vigencia el dictamen previo y preceptivo de la Comisión Municipal de Patrimonio, donde se encuentra representada la Unidad de Inspección de la Conselleria de Cultura.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Se permiten sobreelevaciones por razones de habitabilidad, que permitan alcanzar los 2'50 m. libres en segunda planta (primera sobre baja), siempre que no se altere el código tipológico del lienzo de la calle.

Las cubiertas y sus aprovechamientos quedarán limitados por los siguientes parámetros:

- a) la altura máxima de la cumbrera de la cubierta, en cualquier punto, no superará la altura de 2 m. medidos desde la horizontal trazada por la cornisa, ni la altura de 4 m. medidos desde la cara superior del último forjado.
- b) la envolvente, a partir de la fachada, quedará definida por un plano imaginario con una inclinación máxima de 30 grados, a partir de la línea delimitada por el encuentro del paño de fachada con la cara inferior del alero o cornisa.
- c) cualquier tipo de construcción en la cubierta deberá quedar dentro de su envolvente y respetar el principio general de adecuación al entorno y composición con la propia cubierta que, a todos los efectos, tiene la consideración de una fachada más. Este tipo de construcciones, al igual que la propia cubierta en su globalidad, serán objeto de especial estudio y detalle en el proyecto de edificación que, en cualquier caso, deberá respetar los usos, tradición constructiva y repertorio tradicionales. A tales condicionamientos deben adaptarse los desembarcos de escaleras de mantenimiento o de acceso a terrazas pisables.
- d) en patios interiores, con dimensión superior a 3 m. de ancho, se permitirá la elevación de la cubierta con un máximo de 2 m., medidos a partir de la cara superior del último forjado y sin rebasar la envolvente, con objeto de permitir la creación de huecos de ventilación y vistas en línea con los cerramientos que conforman dichos paños.
- e) la inclinación de los faldones de cubierta no excederá, en ningún caso, de la relación 1/3.
- f) la longitud máxima del faldón de cubierta no excederá de 6 m. medidos en proyección horizontal. Superados estos 6 m. deberá invertirse el sentido de caída de las aguas. Excepcionalmente, esta limitación de 6 m. podrá ser rebasada, cuando así lo exija el Nivel de Protección establecido, por tratarse de cubiertas e inmuebles cuyo carácter quedaría mermado por la aplicación de dicha limitación.
- g) se permiten escalonamientos en la cubierta, de forma que se creen huecos al exterior, siempre y cuando queden delimitados por la envolvente previamente definida y se correspondan con la disposición estructural interior. El primer escalón no podrá producirse antes de los 3 m. medidos en horizontal desde el plano de fachada. Nunca deberán aparecer dos escalones consecutivos en el mismo faldón de cubierta, de manera que producido el escalonamiento, será obligatorio invertir la caída de las aguas.
- h) la disposición de los huecos de ventilación e iluminación podrá resolverse de forma continua y seriada, siempre y cuando se circunscriban internamente a la envolvente de la cubierta.
- i) quedan expresamente prohibidos los huecos de ventilación y/o ventanas abuhardillada, y la ruptura de la continuidad de los faldones de cubierta para provocar terrazas.
- j) cuando se aborden obras que afecten a cubiertas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales o se trate de cubiertas en franca contradicción con el espíritu de la presente normativa, podrá exigirse la restitución a su estado original o la adecuación a sus determinaciones. Esta adecuación podrá exigirse, independientemente de que se soliciten obras o no, cuando se trate de casetones, tendedores, instalaciones varias y cualquier otro tipo de edificación impropia cuya presencia entre en conflicto con la proximidad, escala y vistas de elementos monumentales o conjuntos urbanos de interés paisajístico o ambiental.
- k) la proporción teja/terrazas + patios, deberá ser del 60 % mínimo de teja árabe vieja referido al total de la superficie de parcela abarcada por la edificación; o bien, del 70 % mínimo referido al total de la superficie de cubierta (incluidos los patios de luces y ventilación).

A.104.- La documentación que deberá acompañar las solicitudes de obra que afecten al estado exterior o envolvente de las edificaciones, contendrá necesaria referencia al estado actual de la misma, y concretamente:

- a) En memoria, descripción de materiales de fachada, trasteros, estructura y cubierta.
- b) En plano de fachadas, rasante real prolongada a las 4 parcelas colindantes (2 y 2) (zona afectada) con levantamiento de fachadas respectivas (E. mínima 1/300). Lo que constituye el estudio tipológico de referencia, previo a cualquier intervención.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- c) En plano de cubiertas y patios, descripción de trasteros, corrales y terrazas preexistentes, con indicación de planos inclinados y demás elementos de referencia de utilidad.
d) Fotografías.

A.105.-El Ayuntamiento exigirá en todas las partes, visibles y no visibles de los inmuebles en el casco histórico las condiciones debidas de seguridad, salubridad y ornato público contenidas en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, estableciéndose como límite mínimo del deber de conservación y ornato la reparación, limpieza, reposición de elementos desprendidos y pintado de fachadas exteriores e interiores, e impermeabilizado y pintado de medianeras.

Queda expresamente prohibido pintar o cubrir elementos de sillería, como arcos, paramentos, dinteles, etc. Se autorizan los contadores de servicio público en las fachadas de inmuebles de nueva planta y existentes, previo proyecto técnico.

SECC.3ª.- Normas Particulares de Z.1.-

USOS.

A.106.- A las Manzanas/Zona calificadas como Z.1 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA/MANZ. USOS GRADO/TIPO

Z.1/T.0 Viviendas exclusivamente 1

Z.1/T.1 PREFERENTE

Viviendas 1

ALTERNATIVOS

Comerciales 2

Hoteleros -

Recreativos 2

Oficinas 2

TOLERADOS

excepcionalmente I.U. 1

Garajes-Ap. 4

Talleres aut. 7

Z.1/T.2 PREFERENTE

Viviendas 1

ALTERNATIVOS

Comerciales 2

Hoteleros -

Recreativos 2

Oficinas 3

Garajes-Ap 4

TOLERADOS

excepcionalmente I.U. 2

Talleres aut. 7

Z.1/T.3 PREFERENTE

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Viviendas 1

ALTERNATIVOS

Comerciales 2

Hoteleros -

Recreativos 2

Garajes-Ap 4

Oficinas 3

TOLERADOS

excepcionalmente I.U. 3

Talleres aut. 7

(en todos los casos) vivienda 2

CONDICIONES DE UBICACION DE VIVIENDAS GRADO 2.

Se tolerarán viviendas de ese tipo en todas las Zonas Z.1 cuando a consecuencia de su ubicación no se desprenda lesión a los intereses generales referentes al Patrimonio Cultural y Artístico.

A.107.- TIPO DE EDIFICACION. Responde al de Manzana cerrada. Es obligatorio para las fachadas el ajustarse a las alineaciones vigentes

REGIMEN DE ALTURAS.

A.108.- En los solares recayentes a calles con diferentes alturas de cornisa y nº de plantas permitidas:

-Cuando las calles sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores hasta el doble del ancho de la calle con menor aprovechamiento, siempre que sea menor que la profundidad edificable.

A partir de ese punto, el edificio tendrá las alturas y plantas correspondientes a la calle con menor aprovechamiento.

Si la profundidad del solar es igual o menor que el doble del ancho de la calle, para evitar medianeras sin huecos, el edificio se retirará un mínimo de 2 mts. del linde en las plantas diferenciales.

-Cuando no sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores según el siguiente esquema:

Cuando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejare aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

FACHADAS.

A.109.- La composición de las edificaciones adoptará en cada una de sus partes genéricas: basamento, cuerpo y remate, las consideraciones de tipo formal que hagan referencia a las tipologías existentes y el carácter del entorno, todo ello con independencia de los criterios particulares que se deriven de la aplicación de estas Normas. Los proyectos de edificación deberán justificar la adecuación al entorno de la edificación que se propone. En ningún caso podrán construirse patios abiertos a fachada.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A los efectos de los epígrafes anteriores, un edificio se distribuye en basamento o zona comprendida entre la rasante y la línea representativa de vuelos o impostas significativas, cuerpo de fachada y remate, integrado por los elementos de coronación del edificio situados por encima de la línea de cornisa.

La parte basamental estará sometida a las siguientes condiciones de edificación:

a) La altura mínima será de 3,50 m.

b) Se permiten voladizos a partir de la parte basamental de la edificación hasta un máximo de:

calles < 6 m. 40 cm.sin miradores

entre 6 y 9 m. 45 cm.(*)

calles > 9 m. 55 cm.(*)

* En solares que no formen esquina situados entre miradores de edificios ya construidos será optativo el acogerse a la nueva normativa o continuar con el vuelo de los colindantes y con el 50 % de la fachada destinada a mirador.

d) Los materiales, disposición de huecos y elementos constructivos deberán corresponder con el tratamiento compositivo general de la fachada.

e) Quedan prohibidas las plantas bajas exentas o con cerramientos semiprovisionales.

El cuerpo de fachada estará sometido a las siguientes condiciones:

a) Se prohíben los cuerpos volados cerrados con obra, permitiéndose únicamente los balcones y miradores cuyas características y dimensiones sean aquellas que mejor se integren con el carácter de la zona y entorno inmediato.

b) Se autorizan miradores en los edificios situados en calles cuya anchura en ese punto supere los 6 m. en la composición de fachada con la condición de que se ejecuten con acristalamiento transparente o translúcido en un 90 % de su superficie vertical.

c) Separación a medianeras de vuelos o huecos, como mínimo 60 cm., salvo constitución de servidumbres, en cuyo caso deben tratarse homogéneamente las fachadas de ambas edificaciones.

d) Los remates pueden adoptar la forma de alero, cornisa y frontispicio, la elección de cada una de estas formas se justificará en relación con las características del entorno inmediato.

A.110.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 4 metros de fachada y pueda albergar en su desarrollo un programa de vivienda que cumpla con las condiciones expuestas en las Normas Generales.

La profundidad edificable en esta zona será:

-hasta planta I.- 24 m.

-planta II en adelante.- 16 m.

SECC.4ª.- Normas Particulares de Z.2.-

USOS.

A.111.- A las Manzanas/Zona calificadas como Z.2 corresponde de acuerdo con sus características el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA/MANZ. USOS GRADO/TIPO

Z.2/T.0 Viviendas exclusivamente 2

Z.2/T.1 PREFERENTE

Viviendas 2

ALTERNATIVOS

Comerciales 3.1

Hoteleros -

Recreativos 3

Oficinas 3

Garajes-Ap 4

TOLERADOS

excepcionalmente I.U. 2

Talleres aut. 7

Z.2/T.2 PREFERENTE

Viviendas 2

ALTERNATIVOS

Comerciales 3.1

Hoteleros -

Recreativos 3

Oficinas 3

Garajes-Ap 4

TOLERADOS

I.U. 2

Talleres aut. 7

Z.2/T.3 PREFERENTE

Viviendas 2

ALTERNATIVOS

Comerciales 3.1

Hoteleros -

Recreativos 3

Oficinas 3

Garajes-Ap 4

TOLERADOS

excepcionalmente I.U. 3

Talleres aut. 7

A.112.-TIPO DE EDIFICACION. Responde usualmente al de Manzana cerrada.

La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres. En cualquier caso deberá cercarse la alineación con un elemento diferenciador. No se permiten cuerpos sólidos de altura mayor de 1,10 m.

REGIMEN DE ALTURAS.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.113.- En los solares recayentes a calles con diferentes alturas de cornisa y nº de plantas permitidas:

-Cuando las calles sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores hasta el doble del ancho de la calle con menor aprovechamiento, siempre que sea menor que la profundidad edificable.

A partir de ese punto, el edificio tendrá las alturas y plantas correspondientes a la calle con menor aprovechamiento.

Si la profundidad del solar es igual o menor que el doble del ancho de la calle, para evitar medianeras sin huecos, el edificio se retirará un mínimo de 2 mts. del linde en las plantas diferenciales.

-Cuando no sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores según el esquema de Z.1.

Cuando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejare aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

FACHADAS.

A.114.- La composición de las edificaciones adoptará en cada una de sus partes genéricas: basamento, cuerpo y remate, las consideraciones de tipo formal que hagan referencia a las tipologías existentes y el carácter del entorno.

A los efectos de los epígrafes anteriores, un edificio se distribuye en basamento o zona comprendida entre la rasante y la línea representativa de vuelos o impostas significativas, cuerpo de fachada y remate, integrado por los elementos de coronación del edificio situados por encima de la línea de cornisa.

La parte basamental estará sometida a las siguientes condiciones de edificación:

a) La altura mínima será de 3,50 m.

b) Se permiten voladizos a partir de la parte basamental de la edificación hasta un máximo de:

calles < 6 m.	40 cm.sin miradores
Entre 6 y 9 m.	45 cm.(*).
calles > 9 m.	60 cm.(*).

* En solares que no formen esquina situados entre miradores de edificios ya construidos será optativo el acogerse a la nueva normativa o continuar con el vuelo de los colindantes y con el 50 % de la fachada destinada a mirador.

c) Quedan prohibidas las plantas bajas exentas o con cerramientos semiprovisionales.

d) Los materiales, disposición de huecos y elementos constructivos deberán corresponder con el tratamiento compositivo general de la fachada.

El cuerpo de fachada estará sometido a las siguientes condiciones:

a) Se autorizan miradores en los edificios situados en calles cuya anchura en ese punto supere los 6 m.

b) No podrán construirse patios abiertos a fachada.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

c) Separación a medianeras de vuelos o huecos, como mínimo 60 cm., salvo constitución de servidumbres, en cuyo caso deben tratarse homogéneamente las fachadas de ambas edificaciones.

A.115.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 6 metros de fachada y pueda albergar en su desarrollo un programa de vivienda que cumpla con las condiciones expuestas en las Normas Generales.

La profundidad edificable en esta zona será:

- hasta planta I.- Sin límite, siempre que sean usos distintos a vivienda
- planta II en adelante.- 18 m.

SECC.5ª .- Normas Particulares de Z.3.-

USOS.

A.116.- A las Manzanas/Zona calificadas como Z.3 corresponde de acuerdo con sus características de asentamiento de nueva edificación colectiva el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA/MANZ.	USOS	GRADO/TIPO
Z.3/T.0	Viviendas exclusivamente	2
Z.3/T.1	PREFERENTE	
	Viviendas	2
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	-
	Recreativos	2
	Oficinas	3
	Garaje-Ap.	6
	TOLERADOS	
	excepcionalmente I.U.	2
	Talleres aut.	7
Z.3/T.2	-----	
	PREFERENTE	
	Viviendas	2
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	3.1
	Hoteleros	-
	Recreativos	2
	Oficinas	3
	Garaje-Ap.	6
	TOLERADOS	
	I.U.	2
	Talleres aut.	7

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Z.3/T.3	PREFERENTE	
	Viviendas	2
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	3.1/4
	Hoteleros	—
	Recreativos	2
	Oficinas	3
	Garaje-Ap.	6
	TOLERADOS	
	I.U.	3
	Talleres aut.	7

TIPO DE EDIFICACION.

A.117.- Se autoriza todo tipo de edificación que, cuando fuera necesario por su singularidad, podrá materializarse mediante la oportuna tramitación de un Estudio de Detalle.

En el caso de edificaciones abiertas o aisladas, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres. En cualquier caso deberá cercarse la alineación con un elemento diferenciador. No se permiten cuerpos sólidos de altura mayor de 1,10 m.

REGIMEN DE ALTURAS.

A.118.- En los solares recayentes a calles con diferentes alturas de cornisa y nº de plantas permitidas:

-Cuando las calles sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores hasta el doble del ancho de la calle con menor aprovechamiento, siempre que sea menor que la profundidad edificable.

A partir de ese punto, el edificio tendrá las alturas y plantas correspondientes a la calle con menor aprovechamiento.

Si la profundidad del solar es igual o menor que el doble del ancho de la calle, para evitar medianeras sin huecos, el edificio se retirará un mínimo de 2 mts. del linde en las plantas diferenciales.

-Cuando no sean coincidentes podrá edificarse con la altura y número de plantas mayores según el el esquema de Z.1.

Cuando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejare aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

Las construcciones por debajo del plano límite se retranquearán de todas las fachadas, incluso las interiores, según la norma general.

FACHADAS.

A.119.- La composición de las edificaciones será libre, aunque procurará referirse al carácter del entorno.

a) La altura mínima de vuelos será de 3,50 m.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

b) Se permiten voladizos a partir de la altura mínima hasta un máximo de:

calles < 6 m. 40 cm.sin miradores
Entre 6 y 9 m. 45 cm.
calles > 9 m. 60 cm.

c) Se autorizan miradores en los edificios situados en calles cuya anchura en ese punto supere los 6 m.

En solares que no formen esquina situados entre miradores de edificios ya construidos será optativo el acogerse a la nueva normativa o continuar con el vuelo de los colindantes y con el 50 % de la fachada destinada a mirador.

d) Podrán construirse patios abiertos a fachada.

e) Separación a medianeras de vuelos o huecos, como mínimo 60 cm., salvo constitución de servidumbres, en cuyo caso deben tratarse homogéneamente las fachadas de ambas edificaciones.

A.120.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por solar edificable en esta zona:

- a) el que tenga como mínimo 10 m. de fachada.
- b) el que tenga fachada inferior a la mínima y prevea la ubicación de viviendas Grado 0 ó 1."

Inicialmente se prevé que las edificaciones se ajusten a las alineaciones exteriores, con las siguientes profundidades máximas:

- hasta planta I.- Sin límite, siempre que sean usos distintos a vivienda.
- planta II en adelante.- 18 m.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con el fin de que los paramentos puedan retranquearse para construir edificios aislados, modificando por tanto, la profundidad arriba establecida, al ajustar el volumen

La mínima separación de 3 m. regirá para todas las disposiciones de tipo aislado dentro de una parcela, tanto a lindes como a vías o espacios públicos.

SECC.6ª.- Normas Particulares de Z.4.-

A.121.-USOS. A las Manzanas/Zona calificadas como Z.4 corresponde de acuerdo con sus especiales características como asentamiento de la edificación aislada el siguiente régimen de Tolerancias:

ZONA/MANZ. USOS GRADO/TIPO

Z.4	PREFERENTE	
	Viviendas	0
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	2
	Hoteleros	-

A.122.- TIPO DE EDIFICACION. Se autoriza únicamente la edificación aislada o pareada.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

La edificación deberá separarse de lindes y espacios públicos un mínimo de 3 m.

Deberá cercarse la alineación de la parcela con un elemento diferenciador. No se permiten cuerpos sólidos de altura mayor de 1,10 m.

A.123.- REGIMEN DE ALTURAS. En todos los casos el nº máximo de plantas será de dos. No se aplicará la tolerancia de construcciones por encima de la altura de cornisa (plano límite)

A.124.- FACHADAS. La composición de las edificaciones será libre.

A.125.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 10 m. de fachada y permita albergar en su desarrollo un programa de vivienda de acuerdo con las normas de tipo general.

SECC.7ª.- Normas Particulares de Z.5.-

A.126.- USOS. Las Manzanas/Zona calificadas como Z.5 se consideran como Polígonos Cívico-Comerciales, o de Servicios, dependiendo de su ubicación y tolerancia. Sirven de asiento a actividades, preferentemente no residenciales, a situar en el exterior de los cascos urbanos. Su régimen de usos pormenorizados es el siguiente:

ZONA/MANZ.	USOS	GRADO/TIPO
<hr/>		
Z.5/T.0 PREFERENTE		
Comerciales	4	
Hoteleros		
Recreativos	3	Oficinas 3 Garaje-Ap. 6
	Garaje-Taller	E
ALTERNATIVOS		
Vivienda	2	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
Z.5/T.1 PREFERENTE		
Comerciales	4	
Hoteleros		I.Urb. 3 Recreativos 3
	Oficinas 3	Garaje-Ap. 6 Garaje-Taller
7/E		
TOLERADOS		
excepcionalmente vvda.	2	

A.127.- TIPO DE EDIFICACION. Se autoriza la edificación aislada, pareada o entre medianeras.

La edificación podrá separarse de lindes y espacios públicos un mínimo de 3 m.

Deberá cercarse la alineación de la parcela con un elemento diferenciador. No se permiten cuerpos sólidos de altura mayor de 1,10 m.

A.128.- REGIMEN DE ALTURAS. En todos los casos el nº máximo de plantas será de tres.

A.129.- FACHADAS. La composición de las edificaciones será libre.

A.130.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 10 m. de fachada y 120 m² de superficie.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

La profundidad edificable a partir de la planta II (exclusive) en adelante será de 12 m.

A.131.- Las distintas edificaciones cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

Hasta entonces, se permitirán grados de calificación en consonancia con la situación específica de las zonas respecto a los núcleos de residencia.

Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

SECC.8ª .-Normas Particulares de Z.6./ Z.7./ Z.8./ Z.9./ Z.10 y Z.11.

A.132.- Los sectores y zonas apuntados vienen regulados en sus determinaciones por los planes sectoriales respectivos, que continuarán vigentes. No obstante estas Normas actuarán como complementarias y subsidiarias de los mismos, amén de las correcciones específicas que se apuntan a continuación y que no modifican su estructura urbana.

A.133.- Las manzanas calificadas como Z.6 estarán a lo dispuesto por el Plan Especial de Reforma Interior Nº 1, aprobado definitivamente el 28.En.83.

A.134.- Las manzanas calificadas como Z.7.A estarán a lo dispuesto por el Plan Parcial U.P.1-2, "Sol-Canet", aprobado definitivamente el 12.Nov.86.

A.135.- Las manzanas calificadas como Z.7.B estarán a lo dispuesto por el Plan Parcial U.P.1-4, "Almudáfer", aprobado definitivamente el 7.Mar.88.

A.136.- Las manzanas calificadas como Z.7.C estarán a lo dispuesto por el Plan Parcial U.P.2-1, "Vilamar", aprobado definitivamente el 19.Oct.88.

A.136 bis.- Las manzanas calificadas como Z.8 estarán a lo dispuesto por el Plan Parcial Reformado del Polígono Baladre, aprobado definitivamente el 23.Jul.79.

A.137.- El Sector calificado como Z.9 estará a lo dispuesto por el Plan Parcial de Playas "Al-Mardá", aprobado definitivamente el 8.Sept.83.

En todos los perímetros de suelo urbano residencial, entre los que se encuentra el frente este del casco de Puerto y el Sector Z.9, por su incidencia con el litoral marítimo, serán de especial observancia las disposiciones de la Ley de Costas, fundamentalmente las explicitadas en el Tit.I "Normas de protección: LITORAL COSTERO"

A.138.- El Sector calificado como Z.10, "Los Monasterios", que comprende los Polígonos 1 y 2 del Plan Parcial Invertesa, aprobado definitivamente el 23.May.75, estará a lo dispuesto por el citado documento.

A.139.- Las manzanas calificadas como Z.11 estarán a lo dispuesto por la Modificación de Plan General UA-3, aprobada definitivamente el 22.Sept.86.

A.140.- En los Sectores Z.9 y Z.10 regirá el siguiente Régimen de Usos Pormenorizados:

P.- Preferente

T.- Tolerado

T*.- Tolerado en parcela única

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

ZONA COLECTIVA UNIFAMILIAR (Cat. 0) (Cats. 1/2)	COLECTIVA BAJA ALTA HOTELERO (Cat. 2)			
ASISTENCIAL.				T
. Guarderías, casas-cuna.	T	T	T	
. Residencias y Clubs u Hogares		T *	T	
. Ciudades geriátricas.				
DEPORTIVO.	T	T	T	
ESCOLAR/DOCENTE.	T	T	T	P
A. Centros preescolares y E.E.				
B. Centros de EGB				
C. Centros de BUP- COU- FP				
D. Centros de Enseñanza Superior.				
E. Otras Enseñanzas.				
F. Colegios Mayores y otros.				
ESTACIONES DE SERVICIO.				
HOTELERO.	T	T	T	P
RELIGIOSO.	T	T	T	
SANITARIO.				P
Red hospitalaria				
Red extrahospitalaria	T	T	T	
SERVICIOS DE ADMINISTRACION.				P
Servicios Administrativos	T	T	T	
Servicios de Orden	T	T	T	
Servicios de Higiene y Prevención.		T	T	T
Instalaciones Militares.				
Servicios de abastecimiento y mataderos.				
SOCIO-CULTURAL.	T	T	T	P
OFICINAS.				
1. Oficinas anexas a viviendas	T	T	T	
2. Locales de oficinas				
3. Edificios de oficinas.				
VIVIENDAS.				
Cat.0 Individual aislada.	P	T		
Cat.1 Individual o colectiva, en hilera.			P	P
Cat.2 Colectiva en altura.			P	

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

ESPECTACULOS Y RECREATIVO. T

Cat.1 (parc.) Bares Cafeterías sin música T T

Cat.1 (parc.) Restaurantes sin música T T * T

Cat.2.- Id.ant.con música

Cat.4.- Resto

INDUSTRIAL.

1) INDUSTRIA URBANA.

Tipo 1.- EN PLANTA BAJA

Tipo 2.- EN 1 O 2 PLANTAS.

Tipo 3.- EDIF. ESPECIFICOS

2) INDUSTRIA INCOMPATIBLE

Cat. 0.- ADOSADA

Cat. 1.- AISLADA

Cat. 2.- COMPLEJO

GARAJE - APARCAMIENTO. T

1. Garaje-aparc.anexo a vivienda P P P

2. Garaje-aparc.en pl.baja, semisot. y sót. P P P

3. Garaje-aparc. en esps. libres privados. P P P

4. Garaje-aparc. en edificio exclusivo.

5. Garaje-aparc. en manzana completa.

6. Garaje-aparc. para uso público.

7. Talleres de automóvil.

8. Serv. público de transportes.

9. Depósito de vehículos usados.

COMERCIAL Y ALMACENES. T

Cat. 1 Comercio minorista y autoserv. (planta baja) T T

Cat. 2 Comercio minorista y autoservicio.

Cat. 3 EDIFICIOS ESPECIFICOS COMERCIALES

Cat. 3.1 Supermercados. T * T * T

Cat. 3.2 Hipermercado.

Cat. 4 Establecimientos asociados espacialmente. T

Cat. 5 Comercio mayorista.

SECC.9ª.-Condiciones Particulares de parcelas destinadas a otras actividades no residenciales

A.141.- Dentro del Suelo Urbano existen toda una serie de manzanas destinadas a la ubicación preferente de usos y actividades no típicamente industriales o residenciales, cuyas características pueden establecerse en función de la clasificación del Tit.I:

GARAJES Y APARCAMIENTOS Excepto 7 y 9

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

ESTACIONES DE SERVICIO Solo parcelas junto a vías VD/VDS
AUTOBANCOS
AUTOBARES Y RESTAURANTES
DISCOTECAS, SALAS DE FIESTA Y PUBS
HOTELES, MOTELES Y APARTOTELES
ESPECTACULOS Y RECREATIVOS Hasta tipo 4
OFICINAS
COMERCIALES Grupos 3-4-5
LAVANDERIAS Y SERVICIOS HOGAR
RESIDENCIAS
SANIDAD PRIVADA
CLUBS DEPORTIVOS
MENSAJERIA, COMUNICACIONES Y SEGURIDAD
INDUSTRIAS BASICAS ALIMENTARIAS
EQUIPAMIENTO PRIVADO

A.142.- TIPO DE EDIFICACION. Salvo en parcelas de fondo inferior a 20 m. las edificaciones serán aisladas. Las distancias mínimas serán a:

Espacios públicos 1/2 altura (mín. 3 m.)

Lindes 5 m.

Otras edific. 3 m.

La ocupación máxima de parcela por volúmenes cerrados será del 80 %.

A.143.- REGIMEN DE ALTURAS. En todos los casos el nº máximo de plantas será de V (16 m.).

A.144.- FACHADAS. La composición de las edificaciones será libre.

A.145.- PARCELAS EDIFICABLES. Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

fachada mínima 20 m.

superficie 500 m².

A.146.- Las distintas edificaciones cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

Se permite las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación.

Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

SECC.10ª.- Condiciones Particulares de parcelas destinadas a Equipamiento.-

A.147.- En el ámbito del suelo urbano, se califican parcelas destinadas a la ubicación de usos e instalaciones de servicio público y social, no incluidos en el Sistema General de Equipamientos y Servicios, de titularidad pública o privada indistintamente. Su carácter genérico es el de EQUIPAMIENTO, pudiendo ubicarse en ellas los siguientes usos:

E.- ESCOLAR/DOCENTE

S.- SANITARIO/ASISTENCIAL

C.- SOCIOCULTURAL

A.- ADMINISTRATIVO

D.- DEPORTIVO
R.- RELIGIOSO

En los planos de ordenación se han grafiado indicando el uso preferente, actuando los demás en régimen de alternativos.

Estas parcelas no podrán admitir otros destinos que los que figuran en el listado, cuyas características particulares figuran en el Título I, Cap.II. Salvo indicación expresa, estas normas serán subsidiarias para la edificación de los SS.GG.

A.148.- TIPO DE EDIFICACION. El tipo y composición de las edificaciones deberá ajustarse al entorno urbano que lo circunda. El N° máximo de plantas se determinará en función de la permitida en los edificios colindantes. Regirán las normas de ocupación de suelo de la zona donde se ubiquen o las permitidas en las edificaciones colindantes.

A.149.- Las distintas edificaciones cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

Se permite las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación.

Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

CAP.II .- SUELO URBANO INDUSTRIAL Y/O.

SECC.1ª .- Disposiciones comunes y división

A.150.- Serán de aplicación en el suelo urbano industrial las alineaciones, condicionantes y determinaciones que figuran en los documentos de este Plan, y en aquellos que por mandato del mismo continuaran vigentes.

ZONAS Y CARACTERISTICAS.

A.151.- En esta Sección trataremos de la regulación de Zonas de suelo urbano destinado específicamente a las actividades industriales.

De acuerdo con la clasificación tipológica de industrias contenida en el Tit.I "Sección 2ª.-Régimen jurídico del uso del suelo y de la edificación. Cap.1. USO INDUSTRIAL", estableceremos tres tipos de tolerancias de ubicación en función de las condiciones de la actividad, ya mencionadas en ese Título:

T.O: TOLERANCIA INDUSTRIAL O.- Características de la actividad que permiten la ubicación junto a zonas residenciales, de servicios, o cívico-comerciales. Grado máximo de calificación 2.

T.1: TOLERANCIA INDUSTRIAL 1.- Actividades cuyas características intrínsecas, a pesar de la adopción de medidas correctoras norman su ubicación en polígonos fuera de la influencia de las zonas de residencia. Preferentemente grado máximo de calificación 3.

T.2: TOLERANCIA INDUSTRIAL 2.- Actividades que requieran instalación de medidas correctoras especiales y cuya ubicación exija alejamiento por razones de riesgo ambiental.

Las actividades industriales que se ubiquen en cualquier zona, deberán tener un grado proporcional y adecuado a la misma, de forma que en ningún caso pueda afectarse al medio ambiente natural, ni supongan riesgo para seres vivos, directa o indirectamente.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

En concordancia con lo dispuesto en los Arts.9 y 10 de estas Normas, la intensidad y tolerancia de los usos inicialmente calificados de idoneidad urbanística en las normas particulares de cada Zona, dependerá de la Normativa provisional mencionada en el Tit.I hasta la aprobación de la Ordenanza Municipal de Usos y Actividades. En ausencia de regulación mas específica se adoptan las siguientes disposiciones:

- Normas Básicas de la Edificación
- Ordenanza General del M.A.de Sagunto
- Ley 3/89 de G.V. Actividades Calificadas
- Dec.54/90 Nomenclátor de Actividades Calificadas
- Otras disposiciones de estas Normas y Legislación complementaria Estatal y Autonómica.

A.152.- Las Zonas definirán un Uso específico industrial preferente, con actividades en función de los niveles de tolerancia; comprenderán desde perímetros hasta manzanas.

La clasificación zonal sera la siguiente:

Para cada Zona se establece un Régimen de Usos o tolerancias, según la clasificación y división contenida en el Título 1 "Normas Generales".

A.153.- Los terrenos de la antigua cabecera de AHM pasan a constituir el "Parque Industrial de Sagunto". Su **ordenación específica se contiene en el Anexo 2, cuya normativa es de aplicación susidiria, en los aspectos de distancias a lindes, distancias a fachadas, alturas y volumen de ocupación y siempre que no contradiga a la regulación de su zonificación ZI-1/T.1.** El grado máximo de calificación de actividad será en cualquier caso 3.

Con independencia de lo que establezca su ordenación pormenorizada correspondiente, en los polígonos denominados de la Vallesa y Sepes será de aplicación prioritaria en todo caso las previsiones que se recojan en este PGOU referentes a la zonificación ZI.1, en los aspectos de distancias a lindes, distancias a fachadas, alturas y volumen de ocupación.

A.154.- En todos los usos no industriales, cuya regulación se efectuará en las normas particulares de Zona, es obligatoria la reserva de aparcamientos según las determinaciones del Tit.I "Sección 2ª.-Régimen jurídico del uso del suelo y de la edificación. Cap.1. USOS: reservas de aparcamiento de c/u, Condiciones de Garajes-Aparcamiento." o las condiciones específicas de la Legislación sectorial, si la hubiera.

A.168.- PARCELACION DE MANZANAS. La división de un terreno o solar en unidades edificables de entidad individual propia se regulará por las siguientes normas:

-Las parcelas deberán tener formas regulares, no debiendo formar las medianeras con la línea de fachada un ángulo inferior a 70°.

-La profundidad mínima de una parcela industrial para que se considere edificable, será de 15 m.

No se permitirán parcelaciones que no respeten otras disposiciones contenidas en estas Ordenanzas. Las dimensiones de las parcelas tendrán que adaptarse a lo dispuesto en estas Normas.

EDIFICACION.

A.155.- Todos los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse de forma análoga a los paramentos de fachada.

A.156.- Las medianeras que, por retranqueo, cambio de uso o calificación de parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o vía pública, o espacio libre, deberán ser tratados como fachadas, previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.157.- No se considera plano de contención en este tipo de suelo.

SECC.2ª.- Normas Particulares de ZI.O

A.158.- USOS. A las Manzanas/Zonas calificadas como ZI.0 corresponde el siguiente régimen de usos pormenorizados:

ZONA/MANZ.	USOS	GRADO/TIPO
<hr/>		
ZI.0/T.O	PREFERENTE	
	Industrial incompatible	0
	Garaje-Taller	7
	ALTERNATIVO	
	Comerciales	3.1
	Oficinas	3
		Garaje-Ap. 6 Hotelero
	TOLERADOS	Recreativos 4
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
ZI.0/T.1	PREFERENTE	
	Industrial incompatible	0
	Garaje-Taller	7
	ALTERNATIVOS	
	Comerciales	3.1
	Oficinas	3
		Garaje-Ap. 6
	TOLERADOS	Recreativos 4
	Industrial incompatible	1

A.159.- TIPO DE EDIFICACION. Se autoriza la edificación aislada, pareada o entre medianeras. La edificación podrá retranquearse de los espacios públicos colindantes. Estos espacios podrá ser destinados a aparcamientos, zonas libres privadas, etc. Queda prohibido usarlos como depósito de almacenaje, construcción auxiliar o similar. Podrá cercarse la alineación de la parcela con un elemento diferenciador. No se permiten basamentos macizos de altura mayor de 0.50 m.

A.160.- ALTURA Y PLANTAS. En todos los casos el nº máximo de plantas será de 2 (7 m.).

A.161.- FACHADAS. La composición de las edificaciones será libre.

A.162.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 8 m. de fachada y 120 m2 de superficie.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.163.- Las distintas partes del edificio cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

A.164.- VIVIENDAS. Se excluye de la prohibición las destinadas al personal de vigilancia y conservación

A.165.- APARCAMIENTOS. Los usos alternativos o tolerados deberán respetar las condiciones propias ya expuestas. En el uso de Industria no será preceptiva la reserva.

SECC.3ª .- Normas Particulares de ZI.1

A.166.- USOS. A las Manzanas/Zonas calificadas como ZI.1 corresponde el siguiente régimen de usos pormenorizados:

ZONA/MANZ. USOS GRADO/TIPO

ZI.1/T.O PREFERENTE
Industrial incompatible 1
Garaje-Taller 7

ALTERNATIVO
Hotelero
Comerciales 5
Oficinas 3
Garaje-Ap. 6

TOLERADOS
Recreativos 4
Industrial incompatible* 0

ZI.1/T.1 PREFERENTE
Industrial incompatible 1
Garaje-Taller 7

ALTERNATIVO
Comerciales 5
Oficinas 3
Garaje-Ap. 6

TOLERADOS
Recreativos 4

(*) Naves Nido

A.167.- TIPO DE EDIFICACION. Se autoriza la edificación aislada. La ocupación la definirá las distancias a:

-Si se refiere a fachadas principales:

parcelas > 5000 m² 10 m.
parcelas < 5000 m² 5 m.

Sobre este extremo concreto, distancias a fachadas principales, y en relación con el polígono Sepes, se estará a lo dispuesto en sus normas específicas.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Se entiende por fachada principal aquella que figura como la más representativa de la construcción.

- Si se refiere a otras fachadas 5 m.
- lindes 3 m.

Queda prohibido usar los espacios retranqueados como depósito de almacenaje permanente, construcción auxiliar o similar.

En todas las parcelas se reservará un espacio para carga y descarga.

Podrá cercarse la alineación de la parcela con un elemento diferenciador. No se permiten basamentos macizos de altura mayor de 0.50 m.

A.168.- **ALTURA Y OCUPACIÓN.** La altura máxima de las instalaciones será de 20m.

La ocupación volumétrica máxima de las parcelas solo tendrá como límite el respeto a las distancias a lindes y fachadas señaladas en el artículo anterior, siempre y cuando la materialización hasta esos límites no suponga un incremento del aprovechamiento lucrativo de las parcelas respecto del que en cada momento defina el planteamiento.

A.169.- FACHADAS. La composición de las edificaciones será libre.

A.170.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por parcela mínima edificable en esta zona la que tenga como mínimo 16 m.de fachada y 320 m2 de superficie.

A.171.- Las distintas partes del edificio cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

A.172.- VIVIENDAS. Se excluye de la prohibición las destinadas al personal de vigilancia y conservación

A.173.- APARCAMIENTOS. Los usos alternativos o tolerados deberán respetar las condiciones propias ya expuestas. En el uso de Industria será preceptivo reservar una superficie equivalente al 10 % de la total de la nave o naves.

A.174.- NAVES NIDO.Se permite la utilización de una parcela como sede de actividades diversas, a ubicar en contenedores de pequeñas dimensiones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Mantenimiento de la superficie total de la parcela como propiedad proindivisa (no segregaciones)

- Superficie mínima de nave nido (n.n.) 80 m2
- Altura máxima 10 mts. en II plantas
- Accesos interiores:

- 8 m.ancho hasta 4 nn.nn.
- 10 m.sancho hasta 6 nn.nn.
- 12 m.ancho hasta 10 nn.nn.
- 15 m.ancho en adelante

- Reserva en interior de parcela de 2 plazas de aparcamiento por n.n.independiente del acceso.

SECC.4ª - Normas Particulares de ZI.2

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.175.- USOS. Las Zonas calificadas como ZI.2 permiten la ubicación de complejos industriales con varias áreas especializadas que pueden estar comunicadas con viario interior.

Por sus características, accesos y situación califican como USO ALTERNATIVO las instalaciones de intercambio de mercancías, transportes y comunicaciones; clasificación y distribución de productos; centros nodales; etc. Se consideran ubicación idónea para la posible Central Integral de Transportes y Mercancías.

Les corresponde el siguiente régimen de usos pormenorizados:

ZONA/MANZ. USOS GRADO/TIPO

ZI.2/T.O PREFERENTE
Industrial incompatible 0
Garaje-Taller 7

ALTERNATIVO
Hotelero
Comerciales 5
Oficinas 3
Garaje-Ap. 6

TOLERADOS
Recreativos 4

ZI.2/T.1 PREFERENTE
Industrial incompatible 1
Garaje-Taller 7

ALTERNATIVO
Comerciales 5
Oficinas 3
Garaje-Ap. 6

TOLERADOS
Recreativos 4

ZI.2/T.2 TOLERADOS
Industrial incompatible 2

A.176.- TIPO DE EDIFICACION. Solamente edificación aislada. La ocupación la definirá las distancias mínimas a:

- Espacios públicos 20 m.
- lindes 10 m.
- edificaciones entre sí 5 m.

Deberá cercarse la alineación de la parcela con un elemento diferenciador. No se permiten basamentos macizos de altura mayor de 1.10 m.

A.177.- ALTURA Y PLANTAS. En todos los casos el nº máximo de plantas será de 4 (20 m.). La altura de las naves será libre.

A.178.- FACHADAS. La composición de las edificaciones será libre.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.179.- PARCELAS EDIFICABLES. Se entenderá por parcela mínima edificable en esta zona la que tenga como mínimo 7000 m² de superficie.

A.180.- Las distintas partes del edificio cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

A.181.- VIVIENDAS. Se excluye de la prohibición las destinadas al personal de vigilancia y conservación

A.182.- APARCAMIENTOS. Los usos alternativos o tolerados deberán respetar las condiciones propias ya expuestas. En el uso de Industria será preceptivo reservar una superficie equivalente al 20 % de la total.

SECC.5ª.- Normas Particulares de Z.P, Zona de influencia del FF.CC. y formaciones aisladas.

ZONA PORTUARIA

A.183.- Comprende el área delimitada como tal en el "Proyecto de Zona de Servicio del Puerto de Sagunto" redactado por la Dirección del P.A.V. con fecha Octubre-1990, incluyendo los terrenos hasta 3 de Abril, cuyo régimen urbanístico se asimila a lo dispuesto a continuación para N.1 Muelle Norte 1, incluyendo el uso de Almacenes Gr.0/3.

Los usos que sobre ella pueden desarrollarse son los propios de un puerto comercial y pesquero, siendo por tanto preferentes las actividades de carga, descarga, almacenamiento, clasificación y transporte de mercancías, con sujeción al R.D. 145/1989 de 20 Enero sobre Admisión, Manipulación y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas en los Puertos.

En los frentes lindantes a la ciudad se permiten usos de equipamiento público o privado, que refuercen la relación con el entorno urbano.

Para el adecuado desarrollo de las actividades dentro del recinto, de acuerdo con la naturaleza de los productos y los grados de calificación, se distinguen las siguientes subzonas:

N.1 Muelle Norte 1.- Reservado para zona de aparcamiento, accesos, espacios verdes y usos de equipamiento público o privado.Gr.0/2

N.2 Muelle Norte 2.- Autorizada la actividad con graneles, con las medidas correctoras procedentes en cada caso.Gr.3

N.3 Muelle Norte 3.- Parque de almacenamiento de graneles con las medidas correctoras y técnicas de alejamiento procedentes en cada caso.Gr.3/4

C.1 Muelle Centro.- Reservado a mercancías unitizadas ó perecederas con instalaciones de frío para almacenamiento y conservación.Gr.3.

C.2 Zonas de Servicios.- Asimilables a usos no residenciales (excepto vigilancia) e industriales, especificadas en las presentes Normas.Gr.3

S.1 Muelle Sur.- Toda clase de mercancías con las medidas correctoras y técnicas de alejamiento procedentes en cada caso.Gr.3.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

S.2 Extensión Sur.- Autorizados todo tipo de usos y actividades con las medidas correctoras y técnicas de alejamiento procedentes en cada caso, inherentes a la gestión y explotación del recinto portuario, permitiéndose también su asimilación al uso de industria Grupo 2. Gr.3/5.

EDIFICACION

A.184.- Se autoriza la edificación aislada. Se definen las distancias mínimas a:

- Espacios públicos 10 m.
- lindes 5 m.
- edificaciones entre sí 5 m.

A.185.- En todos los casos el nº máx. de plantas será de VI (19 m.).

La altura de las naves y la composición de las edificaciones será libre.

A.186.- Las distintas edificaciones cumplirán la Reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma mas exhaustiva esos extremos.

A.187.- Se permite las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación.

A.188.- Los usos tipificados que se ubiquen dentro del recinto portuario, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

ZONA DE INFLUENCIA DEL FF.CC. EN ACTUAL ESTACION. (Z.FERROVIARIA).

A.189.- Comprende los terrenos calificados como tales en los planos de ordenación.

A.190.- Las Normas de aplicación en esta zona se contienen en el **ANEXO 4**. A causa de su especial situación quedan expresamente prohibidas las Actividades especialmente calificadas , así como el almacenamiento de mercancías que supongan esta calificación.

Además de los usos específicos a los que se refieren las citadas Normas, para la zona considerada se establece como de atención preferente su futura evolución zonal como de servicios y cívico-comercial y, dependiendo de su ubicación y tolerancia, el régimen de usos pormenorizados del posible Plan Sectorial será el siguiente:

ZONA/MANZ. USOS GRADO/TIPO

FERROVIARIA PREFERENTES

Comerciales	4
Hoteleros	
Recreativos	3
Oficinas	3
Garaje-Ap.	6
Garaje-Taller	
Viv.	1/2

EDIFICACIONES INDUSTRIALES AISLADAS.

A.191.- Aquellas edificaciones o agrupaciones con actividad ininterrumpida, dedicadas a usos industriales o de servicios y ubicadas fuera del contexto urbano correspondiente, se considerarán como suelo urbano industrial,

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

siempre que concurren las circunstancias de accesibilidad, actividad no agresiva o contaminante (Tolerancia 1) ni incompatible con entorno, y contar con abastecimiento de aguas y energía.

Se considerará como "actividad ininterrumpida" aquella que se encuentre en continuo funcionamiento con antigüedad mayor de 4 años a la entrada en vigor del presente Plan General (27-X-92).

Se considerará como "ubicada fuera del contexto urbano correspondiente" en cuanto a su clasificación en suelos distintos del suelo urbano industrial.

A.192.- Se autorizará la ampliación hasta un 20 % de la superficie construida, con las siguientes distancias de ocupación, salvo norma sectorial:

- Espacios públicos 10 m.
- lindes 3 m.
- edificaciones entre sí 3 m.

CAP.III .- OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.

A.193.- OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior en las siguientes áreas:

DENOM.	USO DOMINANTE
PEP-1 PROTECCION HCO-ARTISTICA	Viv.
PEP-2 GRAU VELL	Viv.
PEP-3 GERENCIA AHM	Viv.Servicios
PERI-1 ESTACIO DE LES VALLS	I.
PERI-2 PICAYO	Viv.
PERI-3 BONILLES	Viv.
PERI-4 LA PINADA-PLA DEL BOU	Viv
PERI 5 CANTERA-PARTIDORS	Viv
PERI 6 PEREGIL	Viv
PERI 7 CIVIC-COM.	C

A.194.- OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:

PEP Nº 1.

Descripción.- Plan de Protección de carácter Hco.Artco.Arqueológico, cuyos límites máximos coinciden con el T.M. En un primer estado alcanzará las manzanas del casco Hco. calificadas como Z.0. así como las agrupaciones tipológicas homogéneas, con carácter discontinuo. Dentro del mismo contexto, la Generalitat Valenciana elaborará un Plan Especial que afectará al Conjunto Monumental del Castillo y zona de influencia.

Fines y objetivos.- Protección y defensa del Patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbanístico.

Uso característico.- residencia

Tipología.- fundamentalmente vivienda agrupada grado 1

Intensidad.- en todos los ámbitos se respetará el nº de viviendas existente, no debiendo rebasar los huecos urbanos la intensidad de ocupación de las parcelas y manzanas colindantes.

Régimen transitorio.- Las Normas de la Secc. 2ª del Cap.I.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Otros.- Se reservará un mínimo del 14 % de techo destinado a residencia para viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

PEP N° 2

Descripción.- Plan de Protección de carácter Hco.Artco y Arqueológico que abarca el poblado del Grau Vell y sus yacimientos arqueológicos.

Fines y objetivos.- Protección y defensa del Patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbanístico.

Uso característico.- residencia agrupada

Tipología.- vivienda grado 1

Intensidad.- no superior a 40 viv/Ha.

Régimen transitorio.- La normativa contenida en este Cap.III.

PEP N° 3

Descripción.- Plan de Protección de carácter Hco.Artco que abarca la antigua Gerencia de AHM. El número máximo de viviendas se establece en 261.

Fines y objetivos.- Protección y defensa del Patrimonio arquitectónico y urbanístico, en concreto, la estructura interna de ciudad-jardín, el arbolado y formaciones vegetales, y las edificaciones de forma genérica.

Uso característico.- residencia

Tipología.- vivienda aislada o agrupada 0/1/2

Intensidad.- 57 viv/Ha (Coef.edificabilidad 1,06 m²T/m²)

Régimen transitorio.- La normativa contenida en esta sección 3ª

PERI N° 1

Descripción.- Núcleo existente de suelo de tipo industrial, de intensidad no mayor de 0.424 m²T/m². Su tipología característica es la correspondiente a la zona ZI.O.

Fines y objetivos.- Dotación de servicios de infraestructura y urbanización, así como regularización normativa.

Uso característico.- Industrial Incompatible

Tipología.- Coincidente con ZI.O

Intensidad.- máximo caract.y otros 0,4248 m²T/m²

Régimen transitorio.- La normativa contenida en esta sección 3ª.

PERI N° 2

Descripción.- Corresponde a la Urbanización Monte Picayo, cuya formación data de 1964 y que debe revisarse por la indeterminación de su normativa, la falta de algunos servicios y la modificación de la zona Hotelera. La intensidad máxima se fija en 12 viv/Ha. Su tipología característica es la de vivienda unifamiliar aislada.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Fines y objetivos.- Dotación de servicios de alcantarillado y depuración, encintado de aceras y regularización normativa de usos.

Uso característico.- 2ª residencia

Tipología.- vivienda aislada

Intensidad.- máx. 12 viv/Ha.

Régimen transitorio.- Plan parcial vigente

PP.EE. Nos 3; 4; 5 y 6

Descripción.- Los núcleos de población exteriores a los asentamientos tradicionales que carezcan de Plan Parcial, son objeto de delimitación restrictiva y prioritariamente se fijarán las operaciones necesarias para su ordenación y dotación de servicios. Su intensidad máxima no podrá superar las 12 viv/Ha. Su tipología característica es la de vivienda unifamiliar aislada.

Fines y objetivos.- Dotación de servicios de infraestructura y urbanización, deslinde de espacios públicos (zonas verdes y viario / aparcamientos) y regularización normativa de usos y aprovechamientos.

Uso característico.- 2ª residencia

Tipología.- vivienda aislada

Intensidad.- máx. 12 viv/Ha.

Régimen transitorio.- El correspondiente al suelo urbanizable no programado residencial

PERI N° 7

Descripción.- Corresponde al núcleo central de la futura ciudad, constituyendo un centro cívico, ordenando parte de un sector consolidado con servicios como: 2 centros de Enseñanzas Medias y Profesionales; las instalaciones municipales de obras, Policía Local, enseñanza especial de adultos y otras; el Polideportivo Central Municipal; un Hipermercado; Matadero municipal y servicios anejos, etc. todo ello estructurado por la vía internúcleos y la franja o colchón de separación con las zonas industriales. Su zonificación prevista se adapta a la definida como Z.5.

Fines y objetivos.- Regularización pormenorizada de la ordenación, así como normativa de usos. Contiene diseño obligatorio de zonas de cesión obligatoria y gratuita.

Uso característico.- Comercial

Tipología.- Coincidente con Z.5

Intensidad.- máximo caract.y otros 1 m2T/m2

Régimen transitorio.- La normativa contenida en esta sección 3ª.

A.195.- CARACTERISTICAS DE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR. (Se excluye de esta relación el Plan Especial de Prot.nº 1 que afecta a las manzanas y sectores calificados como Z.0)

DENOMINACION NUCLEO	USOS	GRADO/TIPO	(m2) SUPERFICIE	(m2T/m2) A.TIPO
---------------------	------	------------	--------------------	--------------------

Tipología

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

PEP-2	GRAU VELL Concentrado	Viv.	1	26500	a fijar por P.E.
PEP-3	LA GERENCIA DE AHM Agrupado/Disperso C 4	Viv.	0/1/2	45675	a fijar por P.E. Rec.
PERI-1	ESTACIO DE LES VALLS 196000 Concentrado/Agrupado				I.I. 0 a fijar por P.E.
PERI-2	PICAYO Disperso a fijar por P.E.	H Viv.			0/1 283611
PERI-3 por P.E.	BONILLES Disperso	Viv.			0 830000 a fijar
PERI-4 por P.E.	LA PINADA-PLA DEL BOU Disperso	Viv.			H 0 367900 a fijar
PERI 5	CANTERA-PARTIDORS Concentrado* /Disperso Viv.		0/1		H Rec. 1 I.U. 3
*Núcleo específico Partidors					
PERI 6 por P.E.	PEREGIL Disperso	Viv.			0 65500 a fijar
PERI 7	AREA CIVICO-COMERCIAL Agrupado	Viv.			C. 5 2 H

por P.E.

CONDICIONES DE DELIMITACION.

A.196.- Los perímetros grafiados en los planos de ordenación, obedecen al estado actual reflejado en la Cartografía contratada al efecto, contrastada por los padrones municipales del Servicio de Montes.

Los PP.EE. basarán su delimitación en estos perímetros grafiados, modificando la delimitación prevista en los siguientes supuestos:

- Error manifiesto.
- Existencia de viviendas fuera del perímetro, susceptibles de ser incluidas en éste como núcleo de población, en las condiciones previstas en estas Normas.
- Circunstancias de las que se derive un interés general, claramente justificable.

En los casos en que la variación tuviera carácter sustancial, como aumento de la superficie en más de un 5 %, poligonación claramente distinta, o modificación de las características del subsuelo, o medio natural, será preceptiva la modificación puntual del presente Plan, con la formación de un Proyecto ampliado del estudio medioambiental anejo éste.

PARAMETROS MINIMOS.

A.197.- La parcela mínima en cada caso, se establecerá justificadamente por el propio Plan Especial. No obstante se seguirán las siguientes normas:

- como criterio general la media ponderada en cada núcleo o subnúcleo.
- en núcleos concentrados 100 m²
- en núcleos agrupados 200 m²
- en núcleos dispersos 1000 m²

El resto de condiciones, como altura máxima, nº de plantas, profundidad edificable, distancias y ocupación máxima, seguirán el criterio general expuesto, así como la normativa del Título I.

REGIMEN TRANSITORIO: CONDICIONES DE EDIFICACION.

A.198.- Se considerará edificable, toda parcela que, reuniendo las condiciones de solar cumpla con los siguientes requisitos:

Tipo consolidación	Superficie	Long.mínima	Diámetro mínimo de mínima fachada circulo inscribible.
--------------------	------------	-------------	--

a) Para edificación en zona consolidada de tipo disperso. 3000 m². 20 m. 50 m.

b) Para edificación en zona de tipo agrupado. 200 m². 7 m. 7 m.

c) Para edificación en

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

zona de tipo concentrado. 100 m2. (si admite 5 m. 5 m.
1 planta)
80 m2. (si admite
2 plantas)

A.199.- La altura de la edificación no superará en ningún caso las dos plantas.

A.200.- La profundidad máxima edificable para vivienda será de 14 m.

A.201.- La alineación de las nuevas edificaciones será la misma de los edificios demolidos.

A.202.- Los materiales de edificación, tratamiento de fachadas, cubiertas y tipología, se ajustarán a la tipología de la edificación tradicional en ese medio. Se prohíbe la utilización de materiales, elementos decorativos y colores externos que distorsionen o que supongan agresión a las condiciones ambientales y tipologías del medio en que se pretenda la edificación.

A.203.- Se podrán autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional con las condiciones previstas en el artículo 58 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que se respeten las incompatibilidades de Usos.

CAP.IV .- GESTION DEL SUELO URBANO: AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO.

A.204.- Hasta la formulación de los contenidos de la Disposición Transitoria 7ª, se aplicará inicialmente la Legislación reformada del Suelo (Ley 8/90) sobre:

Areas de reparto con unidades de actuación (ejecución)
Areas de reparto en perímetros específicos
Areas de reparto en resto del suelo urbano

A.205.- De acuerdo con la Memoria de Ordenación se definen las características siguientes referidas a las áreas de reparto en suelo urbano, en relación con las zonas/manzanas que abarquen:

AREA	ZONA	USO	TIPOLOGIA	USO
REPARTO	MANZANA	PREFER.	CARACT.	CARACT.
R	Z.0 Prot.Hco.Artca	Viv.gr.1 Adosada	Alineaciones definidas en fachada	
	RESIDENCIAL			
	Z.1 Form.tradicional	Viv.gr.1 Adosada	Alineaciones definidas en fachada	
	RESIDENCIAL			
	Z.2 Ensanche consol.	Viv.gr.2 Colect.(alt)	Alineaciones definidas en fachada	
	RESIDENCIAL			
	Z.3 Edif.colectiva	Viv.gr.2 Colect.(alt)	Alineaciones definidas en fachada	
	RESIDENCIAL			
	Z.4 Edif.aislada	Viv.gr.0 Individ/Par.	Alineaciones definidas en fachada	RESIDENCIAL
			Z.6/Z.8/Z.11	Asimilables a Z.2

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Z.7 Asimilables a Z.3

Z.9/Z.10 Asimilables a Z.4

C	NO RESID.(Cap.IX)	Servicios (*)	Alineaciones definidas en fachada	COMERCIAL
	Z.5 Civic.comercial	Comercial	Alineaciones definidas en fachada	COMERCIAL

I/IE ZI Industrial **INDUSTRIAL**

(*)Según los parámetros de las NN.Particulares.

Por el carácter excluyente de las zonas industriales con las residenciales, se adopta un criterio igualatorio respecto a todas ellas.

Por otra parte, por las mismas razones expuestas en la Memoria, se considera en todas las zonas el siguiente cuadro sobre ponderación entre uso característico y alternativos dentro de una misma área de reparto.

(*) Contenidos en las Normas particulares de cada zona.

UNIDADES DE EJECUCION.

A.206.- De acuerdo con los parámetros y criterios de ponderación aplicables a los distintos perímetros de suelo urbano, objeto de delimitación de áreas de reparto y unidades de actuación (ejecución), que se han expuesto en el ep. 2.1.1 de la Memoria, "Ordenación propuesta", así como lo dispuesto en el art.anterior, en el ANEXO 3: Fichero de UU.AA. Areas de reparto y aprovechamientos tipo, se definen y enumeran los datos de superficie, uso característico y Aprov.tipo de cada Area de Reparto. Además contiene una ficha individualizada da cada Unidad donde consta su densidad en Viv./Ha; el coef. de edificabilidad correspondiente en función de dicha densidad, y su aprovechamiento objetivo total, producto del aprovechamiento tipo por su superficie.

Este Aprovechamiento se ubicará mediante los correspondientes Proyectos de Gestión y, en su caso Estudios de Detalle, dentro del volumen producto del número de plantas que figura en la ficha por las manzanas edificables de la unidad, prevaleciendo el Aprovechamiento sobre este volumen o contenido volumétrico.

A.206 bis.- En la U.A.36 se reservará, al menos el 75 % del techo destinado a residencia para la promoción de vivienda pública, en cualquiera de sus formas.

A.207.- Las UU.AA.cuyo sistema de actuación sean de gestión privada, tendrán un plazo de 2 años para formalizar legalmente la Junta y los Estatutos y Bases de Actuación, a partir del cual el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas en los Arts.13; 14; 15; 40 y concordantes de la Ley de Reforma del Suelo (L.8/90). Por instancia de parte, el Ayuntamiento podrá iniciar el cambio de sistema, cuando se derive interés general.

A.208.- PERIMETROS ESPECIFICOS

a) Los Planes Especiales de Reforma Interior Y de Protección ven definidos sus parámetros de de uso dominante, tipología e intensidad que permita el señalamiento de áreas de reparto y aprov.-tipo. La delimitación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo se efectuará al tiempo de aprobarse los Planes Especiales, a través del procedimiento previsto en la Disp.transitoria 4ª de la Ley 8/90, es decir procedimiento abreviado recogido en el art.158 del R.P.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

b) La zona ferroviaria, Parque Industrial en antigua cabecera de AHM y Ferrodisa, ven definida su adscripción a Areas de Reparto y sus correspondientes AA.TT. en el Cuadro General contenido en el **ANEXO 3**

c) Las nuevas Unidades de Ejecución derivadas de las perimetraciones no numeradas que figuran en los planos de ordenación que afectan a zonas cívico-comerciales o de servicios (Z.5), así como industriales incompatibles (ZI.0 y ZI.1), formarán todas ellas un área de reparto. El coeficiente de edificabilidad para todas ellas será de 0,75 m²T/m².

La delimitación y características de estos perímetros del apartado c) se adjuntan en el Anexo 3.

d) Los Planes Parciales declarados vigentes por el presente Proyecto, conservarán sus aprovechamientos respectivos como aprov-tipo en cada sector o polígono, que se considerarán áreas de reparto. En el caso de incumplimiento de los plazos establecidos en los mismos, en sus actuales procesos de ejecución, se estará a lo dispuesto en el Art.207.

RESTO DE SUELO URBANO

A.209.- En el resto de suelo urbano no comprendido en anteriores artículos, las áreas de reparto serán coincidentes con la parcela de actuación. El aprovechamiento-tipo se obtendrá por aplicación de la normas edificatorias respectivas en su grado máximo.

PARCELACION DE MANZANAS

A.210.-. Será obligatoria la previa parcelación de manzanas. En el proceso de lotización, tanto en suelo residencial como especialmente en el destinado a usos industriales y resid. afines (Z.5), se tendrá en cuenta la cesión íntegra de los viales, aparcamientos y espacios libres de la zona de influencia de las citadas manzanas, esté o no grafiada en los planos. Cada manzana y su ámbito de cesión constituirá por tanto un área de reparto.

Aquellas cuyo proceso de parcelación no permite la gestión por Actuaciones Aisladas ven definidos los parámetros de actuación mediante relación pormenorizada que se incluye en el Anexo 3.

TITULO III SUELO URBANIZABLE

CAP.I.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECC.1ª.- Disposiciones Generales y División.

A.211.- El sector que a continuación se expone se considera unidad única de planeamiento.

A.212.- El Aprovechamiento Tipo del suelo urbanizable programado se establece, de acuerdo con los criterios de ponderación expresados en la Memoria y los contenidos del cuadro general en 0.638 m²t/m².

El plan parcial establecerá en su ámbito zonas similares a las definidas en el presente Plan, con los criterios de ponderación expresados para el suelo urbano. Cuando los aprovechamientos no básicos se concentren en parcelas exclusivas, se justificará su ponderación.

A.213.- El aprovechamiento del sector se refiere al estrictamente residencial y usos complementarios alternativos o tolerados, debiendo fijar el plan parcial el asignado a las parcelas de equipamiento público y social.

A.214.- El programa del Plan, en su primer cuatrienio, comprenderá el sector de suelo dentro de una única área de reparto con las características que a continuación se exponen:

SECTOR 2.- Ampliación Casco Puerto.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

USO DOMINANTE.- Residencial.

-Preferente.- Vivienda
-Alternativos y tolerados.- Los del C.G.U. del Tit.I

SUPERFICIE.- 380.000 m2

AREA DE REPARTO.- UNICA
APROVECHAMIENTO TOTAL.- 0,67 m2T/m2

SISTEMA DE ACTUACION.- Cooperación

CONDICIONES DE DISEÑO
Y EDIFICACION.-

Se sitúa al Norte del casco actual y se limita con el diseño indicativo de la zona verde perimetral, contenido en los planos de Ordenación. Los equipamientos de cesión obligatoria se situarán dentro del ámbito de la misma, siempre respetando el 10 % de la superficie del Sector como standart mínimo.

Se admitirá un máximo generalizado de V plantas. Se toleran edificios singulares.

Se reservará un mínimo del 14 % de techo destinado a residencia para viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

A.215.- Los Sistemas Generales adscritos al área de reparto del primer cuatrienio son:

SGZV/4 Franja Prot. SUP-2

A.216.- El resumen de sectores, ponderación de coeficientes, aprovechamientos por sector, excesos de aprovechamiento y aprovechamiento para todo el suelo urbanizable programado en el Iº cuatrienio, se encuentra en el siguiente **CUADRO GENERAL DEL SUP**.

CAP.II .- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECC.1ª .- Disposiciones generales y división.

A.217.- Los PAU se registrarán por la Normativa vigente y por lo dispuesto en los arts.siguintes. El Ayuntamiento potenciará la formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística en cualquiera de las modalidades o sistemas admitidos:

- a) Formulación y Ejecución directa por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de interesado
- b) Formulación directa por el Ayuntamiento y Ejecución por concurso
- c) Formulación y Ejecución por concurso

En el caso a) será condición determinante para la toma en consideración de lo solicitado, que se ostente la propiedad (o representación de la misma) de más del 60 % de la superficie del PAU.

CRITERIOS DE PRIORIZACION

A.218.- Tendrá carácter preferente:

- El desarrollo del sector# SUNP-1 al Norte del Palancia.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- La formulación de Programas de Actuación Urbanística que desarrollen suelos situados entre los cascos urbanos y que coadyuven al objetivo de unión entre ambos.

CRITERIOS DE DELIMITACION Y DISEÑO DE LOS SECTORES

A.219.- En la formulación de Programas de Actuación Urbanística#, los ámbitos de planeamiento cumplirán con las siguientes obligaciones:

- Tendrán forma regular, preferentemente rectangular, cumpliendo los requisitos del art.32 del R.P. no pudiendo tener ninguno de sus ángulos menos de 70 °.
- Accederán y limitarán en uno de sus lados con una vía del SS.GG viario (RIGE, Red Autonómica, S.G.V.Urbano), tipo T-3 como mínimo, a la que abarcará. Se exceptúan las áreas de monte, que deberán comunicar con un camino de la red Municipal, totalmente asfaltado, de, al menos, 6 m.de ancho de calzada en toda su longitud, desde un S.G. hasta el Sector.
- La totalidad del sector, se cerrará perimetralmente con una vía tipo T-3 o espacio público de ancho equivalente, excepto el lado colindante a la vía general, cuya sección evolucionará a un tipo T-1 hacia el interior del sector.
- Tanto el abastecimiento de agua como el saneamiento y evacuación de pluviales del sector, conectarán a las redes de infraestructuras generales existentes por los trazados indicados en los planos correspondientes, debiendo incluir el Programa la parte de dichas infraestructuras no realizadas, hasta alcanzar un punto de conexión con esa Red General apto para tal fin.
- Las condiciones técnicas de las obras de infraestructura se regirán por las especificaciones contenidas en estas Normas, o en la Legislación específica.

<-----> SECCION TIPO 3

S.G.VIARIO <--- -----> SECTOR PAU

A.220.- Dentro del suelo urbanizable no programado distinguiremos la siguiente clasificación:

- SUNP RESIDENCIAL** -RES.PERMANENTE - Ambitos específicos -
Macrosectores
- 2ª RESIDENCIA - Sectores específicos
- SUNP NO RESIDENCIAL** - Sectores específicos - Otros

A.221.- Los PAU definirán el Aprov.tipo de sus ámbitos, que integrarán una sola área de reparto. No obstante, los sectores específicos deberán respetar el a.tipo derivado de la intensidad definida para cada uno de ellos.

SECC.2ª .- Régimen de usos en el suelo urbanizable no programado.

A.222.- De acuerdo con la clasificación genérica Residencial/Industrial, y, entre sí, Residencial Permanente/Residencial vacacional o 2ª residencia, definiremos los siguientes caracteres de compatibilidad/exclusión de uso, para las áreas de suelo urbanizable no programado, en concordancia con los usos definidos en el Tit.I, así como con el cuadro general del mismo Título:

USOS.------ RES.PERM. ----- 2ª
C.- Compatible Msect. I al VI Msec. VII RES. NO RESID.
P.- **Prohibido** sector 6

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

-----ASISTENCIAL BENEFICO.	C	C	C	P
DEPORTIVO. C	C	C	C	
DOCENTE. C	C	C	C	
ESTACIONES DE SERVICIO. C	P	P	C	
HOTELERO. C	C	C	P	
RELIGIOSO. C	C	C	C	
SANITARIO. C	C	C	C	
SERVICIOS DE ADMINISTRACION. C	C	C	C	
SOCIO-CULTURAL. C	C	C	C	
OFICINAS. C	P	P	C	
VIVIENDAS. C	P	C	P	
ESPECTACULOS Y RECREATIVO. C	C	C	C	
INDUSTRIAL. P*	P	P	C	
GARAJE - APARCAMIENTO. C	P	C	C	
COMERCIAL Y ALMACENES. C	P	C	C	

(*) excepto IU, industria urbana

SECC.3ª.- Suelo urbanizable no programado destinado a la residencia permanente.

A.223.- El suelo destinado a residencia permanente se desarrollará:

a) por ámbitos determinados expresamente en el acuerdo de incorporación del SUNP como SUP.

SECTOR 1.- Margen Norte del Palancia.

SUPERFICIE.- 409.000 m²

MAGNITUD MINIMA.- 33.000 m²

USOS.-

- Preferentes.- Vivienda
Comercial y Servicios
Industrial "ZI.0" al E. de la CN-340
- Alternativos y tolerados.- Los del C.G.U. del Tit.I
- Prohibidos.- Los del C.G.U. del Tit.I
Residencial al E.de la CN-340

INTENSIDAD DE USOS.-

- Residencial (Vivienda y afines) 60 viv/Ha + 10 % otros alternativos
Techo máximo 192.000 m²T.
- Comercial y Servicios 0,74 m²T/m²
Techo máximo 26.000 m²T.
- Industrial El resultado de aplicar las Ordenanzas de ZI.0.

SISTEMAS GENERALES.- 13.351 m² en SGZV/3 "Sant.Cristòfol

AREA DE REPARTO.- Los ámbitos de cada PAU integrarán 1 área de reparto

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

SISTEMA DE ACTUACION.- A definir por PAU (preferentemente Cooperación)

USO CARACTERISTICO.- Residencial

CONDICIONES DE DISEÑO
Y EDIFICACION.-

Se sitúa al margen opuesto de la Ciudad histórica y se estructura con una vía de sistema urbano general ya descrita. Exige para su implantación completa la construcción de un muro de defensa entre el nuevo puente previsto, frente al barranco del Cano, y el que ocupa la actual CN-340. El Acuerdo Mpal.de incorporación como SUP establecerá la forma de desarrollar el sector.

Diseño indicativo de los espacios libres contenido en los planos de Ordenación. Los equipamientos de cesión obligatoria podrán situarse dentro del ámbito de los mismos, siempre respetando el 10 % de la superficie del Sector como standart mínimo.

Se admitirá preferentemente III plantas; un máximo tolerable de V plantas, y un diseño restrictivo de edificios singulares de mayor nº de plantas.

Se reservará un mínimo del 14 % de techo destinado a residencia para viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

SECTOR 6.-

USO CARACTERISTICO.- Residencial

-Preferente.- Vivienda

-Prohibidos.- Los del C.G.U. del Tit.I

SUPERFICIE.- 57.000 m2

INTENSIDAD.- 40 viv/Ha 0,5 m2t/m2

b) por unidades urbanísticas integradas,dentro de siete grandes sectores (Macrosectores, Msector) en que se estructura el territorio.

En el siguiente artículo se norman las características y magnitudes de estas actuaciones y su marco de ubicación. A.224.- Los programas de actuación (PAU) que desarrollen unidades urbanísticas integradas, tendrán la magnitud mínima que se indica en el cuadro, debiendo aportar una superficie no inferior al 20 % de la que corresponde como propia actuación, destinada a sistemas generales, a ubicar exclusivamente en el Msector VII, por medio de delimitaciones discontinuas de suelo. De esta superficie corresponderá destinar a sistema general de espacios libres el equivalente a 5 m2/hab, que se situará de forma centrada respecto a los límites N. y S.del perímetro del macrosector, y de manera que permita su continuidad en sentido E.W.

U.URB.	SUP.	INTENS	USO	20%	SS.GG.	SGZV
MSECTOR	INTEGRADA	SECTOR	Nº VIVS	Nº HABS	(HAS)	(HAS)
(Nº VIVS.)	(HAS)	(VIVS/HA)				

I	350	38,9	75	2918	8753	7,78	4,38
---	-----	------	----	------	------	------	------

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

II	350	43,9	75	3293	9878	8,78	4,94
III	150	57,3	75	4298	12893	11,46	6,45
IV	200	32,6	75	2445	7335	6,52	3,67
V	150	12,4	75	930	2790	2,48	1,40
VI	350	54,7	75	4103	12308	10,94	6,15
VII	solo SS.GG.	62,4	0				
TOTALES		302,2		17985	53955	47,96	26,98

A.225.- Las cesiones específicas correspondientes al desarrollo de los planes parciales se situarán en el ámbito del sector objeto de planeamiento, sin que puedan ubicarse en el suelo destinado al equipamiento general.

SECC.4ª .- Suelo urbanizable no programado destinado a usos vacacionales o de 2ª residencia.

A.226.- Se califican de 2ª Residencia los sectores determinados objeto de Concurso específico, que se indican:

SECTOR 3 (PICAYO).-

USO CARACTERISTICO.- 2ª Residencia

-Preferente.- Vivienda y Hotelero

-Prohibidos.- Los del C.G.U. del Tit.I y del Cap.V.

SUPERFICIE.- 199.000 m2

INTENSIDAD.- 18 viv/Ha 0,260 m2t/m2

CONDICIONES DE DISEÑO

Y EDIFICACION.- Se admitirá la ejecución en 2 subsectores de planeamiento. Las condiciones y parámetros de la ordenación se definirán y justificarán en un Estudio de Impacto Ambiental específico, de carácter vinculante para la formulación del Programa de Actuación Urbanística.El PAU deberá delimitar dentro de su ámbito el área a desarrollar por el Plan Parcial, atendiendo a la declaración de Impacto Ambiental y a la fijación de límites urbanísticos.

No podrá iniciarse el PAU mientras no esté ejecutado el PERI nº 2

SECTOR 4 (AMPL.PLAYAS).-

USO CARACTERISTICO.- 2ª Residencia

-Preferente.- Vivienda y Hotelero

-Prohibidos.- Los del C.G.U. del Tit.I y del Cap.V.

SUPERFICIE.- 479.750 m2

INTENSIDAD.- 16 viv/Ha 0,2 m2t/m2

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

CONDICIONES DE DISEÑO Y EDIFICACION.-

Condiciones análogas a Z.9 "Plan Parcial de Playas Al-Mardá"

Nº máximo de plantas IV y la parcela mínima de 500 m2. No podrá iniciarse el PAU hasta la ejecución y urbanización completas del Plan Parcial citado.

Los PAU y Plan Parcial del SUNP-4 deberán realizar los estudios hidrológicos e hidráulicos pertinentes y desarrollar las medidas correctoras necesarias para facilitar el desagüe de las aguas aportadas por las fuertes lluvias de carácter local, de modo que no se produzcan daños en las edificaciones ni se afecte el valor ambiental de la marjal del Norte de Sagunto.

SECTOR 7 (INVERTESA).-

USO CARACTERISTICO.- 2ª Residencia

-Preferente.- Vivienda y Hotelero

-Prohibidos.- Los del C.G.U. del Tit.I y del Cap.V.

SUPERFICIE.- 120.000 m2

INTENSIDAD.- 35 viv/Ha. 420 viviendas máximo. Edificabilidad total 84.000 m2T

CONDICIONES DE DISEÑO Y EDIFICACION.-

Las condiciones y parámetros de la ordenación se definirán y justificarán en un Estudio de Impacto Ambiental específico, de carácter vinculante para la formulación del Programa de Actuación Urbanística.

A.227.- Las dotaciones corresponderán a lo dispuesto en el Anexo del R.P. además de una reserva de cesión libre y gratuita de 5 m2/Hab como Sistemas Generales. Se fija una correspondencia de 110 m2T por vivienda, y una ocupación tipo de 3 Hab/Viv.

A.227.bis.- Los PAU y Planes Parciales de los suelos urbanizables no programados MSUNP-III, MSUNP-IV, MSUNP-V, MSUNP-VI, SUNP-1 y SUNP-6 deberán contemplar las medidas correctoras adecuadas para minimizar los daños que puedan ocasionar los desbordamientos del río Palancia.

SECC. 5ª.- Suelo urbanizable no programado destinado al uso no residencial.

A.228.- El suelo destinado a usos terciarios, industriales o de servicios, que excluyan la residencia como uso dominante se desarrollará:

a) por unidades urbanísticas integradas.

Se definen 2 clases de actuaciones según el nivel contaminante (tolerancia) y nº mínimo de Implantaciones:

Tolerancia	Sup.mín.actuación	Implantación
------------	-------------------	--------------

T.O / T.1	5 Ha.	una/varias empresas
-----------	-------	---------------------

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

T.2 20 Ha. una sola empresa

50 Ha. varias empresas

De acuerdo con las áreas calificadas se establece el siguiente régimen de autorización de tolerancias:

Areas al norte acceso siderurg.	Areas al sur acceso siderurg.	Area IV Planta N.de IV	Area al Planta
T.0 / T.1	T.1 /T.2*	Todas	T.2

* Actuaciones de una sola empresa

Los usos de intercambio, distribución y transporte de mercancías agrupados en centros nodales, centrales integrales o similares, son considerados preferentes en todo el ámbito del SUNP no residencial, debiendo adaptar el régimen de tolerancias a lo arriba señalado.

Los accesos a la carretera serán totalmente controlados, canalizándose a través de viales de servicio a construir por la propiedad de los Planes Parciales correspondientes.

b) por sectores determinados.

SECTOR 5.-

USO CARACTERISTICO.- Comercial y de Servicios.

-Preferente.- Comercial

-Prohibidos.- Los del C.G.U. del Tit.I y del Cap.V.

SUPERFICIE.- 75000 m2

INTENSIDAD USO CARACTERISTICO.- 0,5 m2t/m2

A.229.- Las dotaciones corresponderán a lo dispuesto en el Anexo del R.P. además de una reserva de cesión libre y gratuita de 5 m2 de suelo/100 m2T.construido, con destino para sistemas generales.

A.229.bis.- Los Planes Parciales de los suelos urbanizables industriales deberán contemplar la depuración de las aguas, si la capacidad de la depuradora municipal es insuficiente para tratar el aumento de caudal de aguas residuales.

SECC.6ª .- Régimen transitorio del uso del suelo y de la edificación en el suelo urbanizable no programado.

A.230.- Se define como núcleo de población en suelo urbanizable no programado:

" LA FORMACION DE VIVIENDAS AISLADAS, ADOSADAS O EN HILERA, DESTINADAS A RESIDENCIA O A ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, DESARROLLADAS JUNTO A CUALQUIER TIPO DE VIA O CAMINO DE ACCESO, CUYO PERIMETRO ENVOLVENTE TENGA UNA SUPERFICIE 1 HA.Y EL NUMERO DE UNIDADES MAYOR QUE 5"

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo cuando concurren las siguientes circunstancias:

-A partir de la existencia de 2 edificaciones o con licencia en trámite en un círculo de R= 100 m. con centro en Centro de parcela

-Implantación en parcelas recayentes a camino de nueva apertura o procedente de desvío u ampliación de una vía catastral aunque se encuentre viciada, sin constancia de la existencia de licencia municipal para su apertura, desvío, ampliación o rehabilitación respectivamente.

-Distancia inferior a 200 m.de núcleos consolidados por las presentes Normas.

A.231.- De acuerdo con lo establecido en los artículos 85 y 86 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el suelo urbanizable no programado y no urbanizable, se podrán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

a) Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca, así como construcciones de mantenimiento de OO.PP.

b) Viviendas familiares aisladas.

c) Edificaciones de interés público o social que deban ubicarse en este medio.

A.232.- También se ubicarán en estas clases de suelo aquellas actividades que, por mandato de la legislación específica que les sea aplicable, han de emplazarse fuera de los núcleos urbanos.

A.233.- En ningún caso las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas del entorno.

A.234.- Se considera que guardan relación con el terreno, las edificaciones o instalaciones destinadas exclusivamente a almacén de productos agrícolas, casetas para aperos de labranza, maquinaria agrícola, apriscos, refugios de montaña, plataformas de vigilancia para prevención de incendios forestales, y otros similares. Tendrán también esta consideración las viviendas destinadas a primera residencia del titular de la explotación agraria de que se trate y que se ubiquen en terrenos de la misma.

A.235.- Las instalaciones destinadas a almacenaje de productos agrícolas en las que se desarrollen actividades de manipulación, transformación y embalaje para su distribución no se consideran incluidas en los supuestos del artículo anterior.

A.236.- Las solicitudes de vivienda para agricultores se acompañarán de la correspondiente certificación municipal en la que figuren las circunstancias del destinatario de la misma, referidas a su domiciliación, profesión, vinculación a la explotación y capacidad de la finca para justificar la domiciliación en la misma.

A.237.- Las viviendas a que se refiere el artículo anterior se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Las viviendas se sujetarán al estilo arquitectónico peculiar de las viviendas agrícolas del término municipal, incluso en el tratamiento de los materiales de fachadas, prohibiéndose la utilización de colores y materiales perturbadores de la tipología. Estos extremos se desarrollarán en los documentos a que se refieren los apartados b) y c) del punto 1º, del apartado 2 de artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, detallándose en el plano de emplazamiento la superficie ocupada por la edificación y planta de distribución interna de las mismas.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- b) Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.
- c) Los vertidos se efectuarán a través de fosas sépticas depuradoras.
- d) Tendrán garantizado el suministro de agua, como requisito previo a su edificación.

A.238.- Las viviendas familiares aisladas, cualquiera que sea su composición o estructura interna, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.
- Los vertidos se realizarán a través de fosa séptica depuradora.
- Tendrán garantizado el suministro de agua potable como requisito previo a su construcción.
- No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. En todo caso se autorizarán muros de cerramiento de hasta 75 cm. de altura.

A.239.- Se consideran de interés público y social las edificaciones promovidas por la Administración Pública, en todos sus niveles, cuya finalidad sea la prestación de servicios asistenciales, educacionales, sanitarios y deportivos, que por sus características no puedan ubicarse en medio urbano.

También podrá considerarse de interés social las actuaciones anteriores de iniciativa privada, de carácter benéfico o lucrativo, cuando suplan carencias de previsiones municipales o estatales, atiendan a necesidades de la población, y se informen favorablemente por los Ayuntamientos afectados y por los organismos de la Administración Pública, competente a la materia a la que se refiere la actividad.

A.240.- Podrán ubicarse en el suelo urbanizable no programado, las actuaciones de promoción privada que tiendan a satisfacer necesidades humanas y que requieran de aislamiento, soleamiento, espacio libre y condiciones ambientales que el medio urbano no puede propiciar.

A.241.- No será de aplicación el artículo anterior cuando las instalaciones que se pretenden constituyan dotaciones propias y obligatorias del suelo urbano.

A.242.- NORMAS DE EDIFICACION:

TIPO	SUP.MIN PARCELA	ALTURA/ PLANTAS	DISTANCIA LINDES	APROVECH. m2t/m2

a) Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca/ mantenimiento OO.PP.	4 Hg. o 7 m. 3300 m2	II	5 m.	0,1*

b) Viviendas familiares aisladas.	12 Hg. o 10000 m2	7 m. II	5 m.	0,05

c) Edificaciones de interés públ./social	6 Hg. o 9 m. 5000 m2	III	10 m.	0,15

tipo 2) id. id. id. id.

(*). incluyendo instalaciones auxiliares: garajes, almacenes, cuadras, etc.

Para las condiciones no expresadas, se estará a lo dispuesto en el Tit.IV.Caps.I, II y III.

TITULO IV SUELO NO URBANIZABLE

CAP.I.DISPOSICIONES GENERALES Y DIVISION.

A.243.- En el suelo no urbanizable - en todas sus categorías - se persigue como fin preferente conservar sus características y naturaleza, mejorando sus posibilidades intrínsecas agrícolas paisajísticas y forestales.

Las normas y preceptos del presente Título van destinadas a preservar en su grado máximo dichas condiciones naturales, incidiendo fundamentalmente en la conservación de la estructura parcelaria y topográfica del territorio. Para ello se vigila estrechamente las modificaciones del viario rural afección de desagües naturales, tala de arboles, movimientos de tierra, desmontes, ocupación de suelo y formación de núcleos edificados y de población. También quedarán sujetos a las normas legales que para el mismo señale y perfeccione la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes a través de sus órganos competentes.

A.244.- El suelo No Urbanizable contenido en el Plan se divide en:

S.NO URBANIZABLE ORDINARIO.

S.NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

S.NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS,SERVICIOS Y SERVIDUMBRES

A.245.- Se clasificarán como suelo no urbanizable ordinario aquellos terrenos a los que debe otorgárseles una protección general y unas protecciones más exhaustivas en aquellos aspectos que constituyen sus características más relevantes, como ausencia de degradación medio-ambiental, productividad agrícola, forestal o ganadera, paisajes interesantes.

A.246.- Se clasificarán como Suelo no Urbanizable de Especial Protección aquellos terrenos que reúnan especiales valores ecológicos, paisajísticos o científicos, etc..

Se incluirán en este tipo de suelo los ecosistemas naturales, masas forestales, marjales, paisajes naturales y singulares.

A.247.- Se clasificarán como suelo no urbanizable de infraestructuras, servicios o servidumbres, los terrenos que sirvan de localización de infraestructuras y servicios básicos, como redes de comunicación y transporte, distribución de energía, colindantes a cauces o barrancos susceptibles de portar avenidas, así como sus zonas de servidumbre o influencias señaladas en la correspondiente legislación sectorial.

CAP.II.- REGIMEN DE USOS.

A.248.- USOS PREFERENTES. Los usos mayoritarios son los agrícolas, ganaderos y forestales que, definidos más pormenorizadamente son:

- Explotaciones agrarias de secano
- Explotaciones agrarias de regadío
- Transformaciones agrícolas
- Instalaciones de riego
- Estabulacion de animales

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- Escuelas de Agricultura o Ganadería
- Instalaciones de explotación de recursos forestales
- Instalaciones de recuperación o transformación de recursos para usos agrícolas o ganaderos
- Granjas y vaquerías

A.249.- USOS TOLERADOS. Los que figuran como tales en el Cuadro general del Tit.I.

A.250.- TIPOS DE CULTIVO. Para que una parcela se considere de regadío deberá tener la configuración topográfica del terreno adaptada a tal fin con el sistema de riego adecuado en, al menos, el 80 % de su superficie.

A.251.- Las transformaciones agrícolas deberán observar las siguientes normas:

- Los taludes no sobrepasarán la relación alto/ancho de 2/1 y una altura de 6 m.
- Las zonas descarnadas permanecerán limpias en sus bordes
- Se vallarán las partes altas a una distancia mayor de 1.5 m. del borde

A.252.- Para todas las transformaciones agrícolas se exigirá Autorización de cambio de cultivo de la Generalitat Valenciana y reconocimiento de linderos de ICONA cuando se trate de parcelas vecinas a montes públicos

A.253.- Los almacenes de depósito de enseres, balsas de riego, etc.se consideran adscritos al uso agrícola en parcelas a partir de 2.000 m2 de regadío y 10.000 m2 de secano. Su tamaño será proporcional a la naturaleza y extensión de la explotación.

A.254.- PLANES ESPECIALES. Podrán promoverse Planes Especiales de saneamiento de acuerdo con lo especificado en los arts. 24 de la Ley del Suelo y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, con el fin de mejorar las condiciones de áreas edificadas dentro de este tipo de suelo. El sistema de actuación será preferentemente el de compensación. Igualmente se podrán formular con el fin de proteger determinados parajes, zonas arboladas, cultivos, etc., de acuerdo con lo especificado en los arts. 17 de la Ley del Suelo y 79 Reglamento Planeamiento.

CAP.III.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES EN MEDIO RURAL.

A.255.-De acuerdo con lo establecido en los artículos 85 y 86 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el suelo no urbanizable, se podrán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca.
- b) Viviendas familiares aisladas.
- c) Edificaciones de interés público o social que deban ubicarse en este medio.

A.256.- En ningún caso las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas del entorno.

A.257.- Se considera que guardan relación con el terreno, las edificaciones o instalaciones destinadas exclusivamente a almacén de productos agrícolas, casetas para aperos de labranza, maquinaria agrícola, apriscos, refugios de montaña, plataformas de vigilancia para prevención de incendios forestales, y otros similares.

Tendrán también esta consideración las viviendas destinadas a primera residencia del titular de la explotación agraria de que se trate y que se ubiquen en terrenos de la misma.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.258.- Las solicitudes de vivienda para agricultores se acompañaran de la correspondiente certificación municipal en la que figuren las circunstancias del destinatario de la misma, referidas a su domiciliación, profesión, vinculación a la explotación y capacidad de la finca para justificar la domiciliación en la misma.

A.259.- Las viviendas a que se refiere el epígrafe anterior se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Las viviendas se sujetarán al estilo arquitectónico peculiar de las viviendas agrícolas del término municipal, incluso en el tratamiento de los materiales de fachadas, prohibiéndose la utilización de colores y materiales perturbadores de la tipología. Estos extremos se desarrollarán en los documentos a que se refieren los apartados b) y c) del punto 1º, del apartado 2 de artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, detallándose en el plano de emplazamiento la superficie ocupada por la edificación y planta de distribución interna de las mismas.

b) Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.

c) Los vertidos se efectuarán a través de fosas sépticas depuradoras.

d) Tendrán garantizado el suministro de agua, como requisito previo a su edificación.

A.260.- Las viviendas familiares aisladas, cualquiera que sea su composición o estructura interna, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.

- Los vertidos se realizarán a través de fosa séptica depuradora.

- Tendrán garantizado el suministro de agua potable como requisito previo a su construcción.

- No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. En todo caso se autorizarán muros de cerramiento de hasta 75 cm. de altura.

A.261.- Se consideran de interés público y social las edificaciones promovidas por la Administración Pública, en todos sus niveles, cuya finalidad sea la prestación de servicios asistenciales, educacionales, sanitarios y deportivos, que por sus características no puedan ubicarse en medio urbano.

A.262.- También podrá considerarse de interés social las actuaciones anteriores de iniciativa privada, de carácter benéfico o lucrativo, cuando suplan carencias de previsiones municipales o estatales, atiendan a necesidades de la población, y se informen favorablemente por los Ayuntamientos afectados y por los organismos de la Administración Pública, competente a la materia a la que se refiere la actividad.

A.263.- Podrán ubicarse en el medio rural, suelo no urbanizable, las actuaciones de promoción privada que tiendan a satisfacer necesidades humanas y que requieran de aislamiento, soleamiento, espacio libre y condiciones ambientales que el medio urbano no puede propiciar.

A.264.- No será de aplicación el artículo anterior cuando las instalaciones que se pretenden constituyan dotaciones propias y obligatorias del suelo urbano.

A.265.- En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con los artículos 96.1 y 94 de la Ley del Suelo.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.266.- En todo caso, en las transferencias de propiedad, segregaciones y división de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos de los que resulten parcelas de superficie inferior a la parcela mínima establecida.

CAP.IV.-EL SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO.

A.267.- Se autorizarán las explotaciones agrarias y agropecuarias, con las edificaciones ligadas directamente a ellas, que no se incluyan en los supuestos del artículo anterior.

A.268.- En el S.N.U.ordinario podrán autorizarse los siguientes usos:

- 1) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que hayan de emplazarse en esta categoría específica de suelo.
- 2) Edificios aislados destinados a vivienda familiar de carácter agropecuario, así como los edificios anejos propios de este carácter, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos.

Será preceptivo respetar las incompatibilidades del Cuadro General de Usos contenido en el Tit.I de estas Normas.

A.269.- NORMAS DE EDIFICACION.-

TIPO	SUP.MIN PARCELA	ALTURA/ PLANTAS	DISTANCIA LINDES	APROVECH. m2t/m2			

a) Edificaciones (regadío) que guarden relación con el terreno y destino de la finca/ 20000 m2	4 Hg. o 3300 m2	7 m.		mantenimiento OO.PP. (secano)	II	5 m.	0,1*

b) Viviendas familiares aisladas.	12 Hg.o7 m. 10000 m2		II	5 m.			0,05

c) Edificaciones de interés públ./social	6 Hg. o 9 m. 5000 m2		III	10 m.			0,15

(*) incluyendo instalaciones auxiliares: garajes, almacenes, cuadras, etc.

Se considera regadío la existencia de cultivo por cualquier sistema de riego en mas del 80 % de la superficie de la parcela.

A.270.- No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obras opacos por encima de 40 cm. de altura.

A.271.- FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo (definido en Tit.III. suelo urb.no progr.) cuando concurren las siguientes circunstancias ;

-A partir de la existencia de 2 edificaciones o con licencia en trámite en un círculo de R= 100 m. con centro en Centro de parcela

-Implantación en parcelas recayentes a camino de nueva apertura o procedente de desvío u ampliación de una vía catastral aunque se encuentre viciada, sin constancia de la existencia de licencia municipal para su apertura, desvío, ampliación o rehabilitación respectivamente.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- Distancia menor de 100 m. a perímetro exterior de núcleos de población existentes de acuerdo con la presente Normativa.

A.272.- CONDICIONES RESTRICTIVAS EN USOS TOLERADOS POR EL C.G.U. EN SUELO CALIFICADO COMO N.U.ORDINARIO.- Impedirán la autorización de usos tolerados la presencia de, al menos una, de las circunstancias siguientes:

- a) Exigencia de apertura de nuevas vías que comprometan la parcelación tradicional ó favorezcan accesos a áreas vírgenes de edificación.
- b) Grandes movimientos de tierras que perjudiquen el paisaje.
- c) Obras que impliquen dificultades a desagües naturales en avenidas de lluvias.
- d) Obras e instalaciones que comprometan infraestructuras ligadas a la agricultura ó intereses generales como pozos de riego,tuberías de abastecimiento, caminos, acequias, etc.
- e) Terrenos de naturaleza geológica que por cualquier circunstancia aconsejen la no instalación del uso de referencia.
- f) Ubicación en lugares de excepcional riqueza agrícola, comprometiendo la continuidad de la explotación en más de un 5 % de su superficie, no existiendo razones relativas a accesibilidad, suministro y evacuación de aguas, energía ó naturaleza geológica que lo justifique.

A.273.- OTRAS CONDICIONES:
ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Justificación de capacidad de caudal suficiente con certificación de potabilidad. Se excluyen de esta condición las viviendas, almacenes y casas de aperos.

DEPURACION Y VERTIDO.

En ausencia de Ordenanza específica de actividades y medio ambiente será obligatoria la NTE-ISD y el anexo del presente Plan General "Contaminación del Medio Ambiente". En su defecto se autoriza el empleo de depósitos estancos de recogida temporal. Se excluyen por su naturaleza casas de aperos y almacenes.

ILUMINACION Y ENERGIA ELÉCTRICA.

La ubicación de nuevos transformadores se situará dentro de las parcelas objeto de obras e instalaciones. Tendrán el fin único de abastecer de energía a estos sin que sirvan de potencial objeto de favorecer urbanizaciones ilegales por lo que podrá denegar su implantación con este fin.

Se iluminará todo el frente de camino ó vía que ocupe las obras ó instalaciones, a excepción de viviendas, casas de aperos ó almacenes agrícolas.

A.274.- DOCUMENTACION. Con la petición de un uso tolerado en suelos calificados como agrícolas, se acreditará documentalmente el cumplimiento de los siguientes apartados:

Condiciones restrictivas.

-Estudio geológico del terreno.

Condiciones de edificación.

- Escritura de propiedad.
- Certificación de tipo de cultivo.
- Capacidad portante del camino.
- Certificación de caudal y potabilidad del suministro.
- Certificación con características del efluente.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

-Proyecto de transformación firmado por técnico competente en vivienda unifamiliar cuando la parcela no se encuentre en explotación.

En los planos y demás documentación se exigirá información detallada del resto de puntos que componen este capítulo con especial atención a la no vulneración de las condiciones restrictivas de ubicación de usos e instalaciones en este tipo de suelo.

Toda la documentación gráfica será firmada por el técnico y la propiedad, conteniendo inexcusablemente curvas de nivel de metro a metro y referencia catastral.

CAP.V.-EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

A.275.- En el suelo no urbanizable de especial protección se prohíbe la construcción de edificios, instalaciones o explotaciones que, por su tamaño y/o características, impliquen la transformación de sus destinos o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Se prohíbe expresamente:

- la instalación de pistas de motocross.
- la tala indiscriminada de árboles vivos.
- Los movimientos de tierras en las marjales.

Se permiten los usos actualmente existentes siempre que no contravengan la presente normativa. También se permiten los usos siguientes:

1. Forestal en la modalidad de bosques reproductores. Se prohíben expresamente aquellos que suponen una alteración del equilibrio ecológico.
2. La caza, sometida a la reglamentación oficial, y a régimen especial en ecosistemas naturales
3. Recreo, montañismo, senderismo, excursionismo, acampada nocturna y aquellas actividades que supongan un contacto con la naturaleza, pero que no necesiten tipo alguno de infraestructura.
4. Instalaciones o refugios de montañas o torres de vigilancia para protección contra-incendios , y pequeñas edificaciones auxiliares de la explotación, en su caso, existente.
5. Laboratorios u observatorios, y demás instalaciones promovidas por la Administración Pública, destinados a la investigación científica.

A.276.- PLANES ESPECIALES. Podrán promoverse Planes Especiales de Protección de acuerdo con lo especificado en los arts. 17 de la Ley del Suelo y 79 del Reglamento de Planeamiento con el fin de establecer mayores medidas de protección, proceder a regenerar espacios naturales degradados, limitar determinados usos y, en general todo aquello que no esté suficientemente comprendido en los artículos de las presentes Normas.

A.277.- DISPOSICIONES RELATIVAS A CANTERA SALT DEL LLOP. Dentro del ámbito del Suelo No Urbanizable Forestal, zona específica de interés "Romeu", se encuentra delimitado el perímetro calificado como de tolerancia extractiva, gráficamente expresado en plano adjunto al expediente del Plan General Municipal como resultado de un recurso de Alzada ante el Consell, promovido por la Compañía ASLAND, S.A., dentro de dicho perímetro regirá lo dispuesto en el cuadro resolutorio del órgano autonómico, las disposiciones complementarias contenidas en las presentes Normas, y las que pudieran establecerse en el futuro con vistas a la protección y rehabilitación del medio natural.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

A.278.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DE APLICACION OBLIGATORIA EN AQUELLAS AREAS AFECTADAS POR ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y MINERAS. En todas las áreas afectadas por este tipo de usos será de aplicación obligatoria el Real Decreto 2.994/82 de 15 de octubre (B.O.E. 15 nov/82) sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras, para las explotaciones anteriores a la aparición del Real Decreto será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el art.9 del mismo, instando el Ayuntamiento a la Administración competente (Dirección Provincial del Ministerio de Industria, Conselleria de Industria) su exigencia a los titulares de las mismas y el cumplimiento de los plazos establecidos en el texto legal.

CAP. VI.-EL SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y SERVIDUMBRES.

A.279.- Se considera S.N.U. de infraestructuras, servicios y servidumbres:

-los situados entre Sistemas Generales Viarios que sirven de límite a suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

También tendrán esta calificación los que constituyen las zonas de Dominio del SS.GG.citado.

-Los afectados por las servidumbres legalmente establecidas por el paso de canalizaciones y tendidos energéticos, telecomunicación, abastecimiento, etc.

-Los colindantes a cauces públicos, hasta una distancia de 20 m.de sus márgenes.

En este tipo de suelo no se permite actividad edificatoria de ninguna clase, ni actividades que para su desarrollo requieran de la edificación, ni aquellas que por sus especiales características estén vinculadas a las causas que motiven la calificación de este suelo como no apto para la edificación.

CAP. VII.- SISTEMA VIARIO RURAL.

A.280.- La apertura, modificación, ensanche y rehabilitación de caminos en todo tipo de suelos y especialmente en S.N.U. está sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento u órgano competente podrá exigir toda la documentación que estime conveniente con el fin de asegurar que el destino de la obra sea exclusivamente agrícola, beneficie la concentración parcelaria con fines de mejora de explotación, regularice fincas ó sirva dentro de los planes de ICONA ú otro organismo oficial a la lucha contra incendios, explotación forestal, etc.

En cualquier caso es imprescindible que la obra no modifique la parcelación tradicional, las características paisajísticas ó naturales del suelo ó pueda dar origen a actividades ó usos incompatibles o prohibidos.

Los caminos que se abran, modifiquen, ensanchen ó rehabiliten sin cumplir estos requisitos y se califiquen por tanto de no legalizables serán clausurados por los medios que estime el Ayuntamiento ó cualquier organismo competente.

A.281.- El Sistema Viario Rural se divide en:

-Red Primaria.- Estarán sujetos a las siguientes especificaciones:

- Ancho mínimo de calzada 6 m.
- Ancho mínimo entre cerramientos de propiedades 8 m.
- Retranqueos de edificaciones 5 m.a línea exterior

Está constituida por:

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

Camino compuesto por Camí de Rubio y Camí de L'Espartar. Desde Vorajunta hasta CN-225

Camino compuesto por Camí del Remei, Camí Vell de Terol hasta Camí de L'Algepsar, y este mismo. Desde Cra.de Petrés hasta Vorajunta.

Camí de Sant Cristòfol.

Les Marjals

Plá del Bou / Partidors

Al-Mudafer

-Red Ordinaria.- Constituida por el resto de caminos públicos del Término Municipal contenidos en el Catastro Tendrán un ancho de calzada de 6 m., una distancia mínima de cerramientos a eje de camino de 3 m. y un retranqueo de construcciones de 5 m. a línea de cerramientos.

NORMAS DE AFECCION.

A.282.- En los cruces y bifurcaciones, las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas igual a la mitad de las distancias establecidas como anchos mínimos para retranqueos de edificaciones (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

A.283.- En los encuentros de caminos que se produzcan en pendientes, el arranque de la rampa estará a una distancia mínima de 10 m.del punto de encuentro, la distancia mínima de las mencionadas salidas ó cruces a curvas sin visibilidad ó cambios de rasantes, serán igualmente de 10 m.

A.284.- Toda parcela situada a nivel distinto al del camino adyacente, deberá dejar un talud de proporción 2/1. Este talud deberá ofrecer las debidas medidas de seguridad mediante vallados, desagües y muretes de remate o contención, para evitar el desmoronamiento o caída a los caminos públicos.

A.285.- En los casos en que se realice una ó más segregaciones de una finca maestra, con fines agrícolas los accesos a las resultantes desembocarán en el camino inicial por el punto donde lo haga la matriz.

A.286.- Las puertas de acceso a parcelas se retranquearán 2 m. del cerramiento según el croquis siguiente:

A.287.- Los caminos de nuevo trazado que sirvan a más de 3 parcelas deberán obtener licencia municipal de obras. Con la solicitud se acompañará proyecto técnico y acuerdo de los afectados.

Sus anchos mínimos serán:

- Hasta 3 parcelas.....4 m.

- Más de 3 parcelas.....6 m.

Los caminos de nueva apertura cumplirán además las condiciones que con carácter general se enumeran en el presente capítulo.

A.288.- CAMINOS PARTICULARES. Se consideran caminos particulares los que cumplan las condiciones que a continuación se exponen:

- No enlazar dos ó más caminos de carácter público o privado.

- No den servicio ó finalicen en monte público, bien directamente ó por servidumbre de cualquier tipo.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

- Sirvan a un máximo de 10 parcelas inclusive, ninguna de ellas de uso y propiedad públicos.

Las características, alineaciones, cerramientos, mantenimiento y conservación corresponderá a los usuarios y beneficiarios, siempre que presenten documentalmente la asunción de dicha competencia. Caso contrario, la Administración considerará a todos los efectos el camino como público.

A.289.- **SERVIDUMBRES.** A ambos lados de la línea de cerramiento, todos los caminos públicos tendrán dos franjas de servidumbre de 3 m.de anchura.

SERVICIOS.

A.290.- Las canalizaciones subterráneas obligatoriamente por la zona de servidumbre. En casos justificados discurrirán a una distancia máxima de 1.,20 m del linde de planeamiento (línea de vallado), a profundidad mínima de 1 m.

A.291.- Los pies derechos y riostras de los tendidos aéreos se situarán en los lindes citados (línea de vallado) sin invadir en ningún momento la sección viaria.

El mismo criterio se seguirá con las construcciones auxiliares, hornacinas, sifones de riego, acequias, etc.

A.292.- En situaciones excepcionales causadas por obras de fábrica ya existentes, o circunstancias justificadas, los vallados de las fincas podrán no retranquearse a las líneas ordenadas, con las siguientes condiciones:

- Utilizar cercados de malla metálica sin paredes de fábrica.
- Declaración de provisionalidad con documento público.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

1ª.- Las edificaciones que a la entrada en vigor del presente Plan se encontraran inacabadas y con licencia caducada, podrán obtener autorización para su finalización con las siguientes condiciones:

- El estado actual de las obras será el de aguas fuera, es decir estructura y cubiertas finalizadas.
- El régimen de vuelos y miradores se adaptará a las presentes disposiciones
- No se permitirá aumento alguno de volumen edificable respecto a la situación actual o a lo especificado en las Normas del propio Plan
- Su mantenimiento no alterará la imagen urbana tradicional ni dañará las condiciones ambientales en caso de disconformidad con el nuevo Régimen urbanístico
- No haber sido objeto de Expediente de Infracción Urbanística alguno

2ª.- Las edificaciones técnicamente finalizadas con antigüedad mayor de 4 años a la entrada en vigor del presente Plan, podrán obtener licencia de ocupación, o cédula de habitabilidad aún en el caso de haberse realizado sin

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

licencia o incumplir alguna de las disposiciones exigidas por estas Normas, siempre que no se derive daño a terceros o se afecte a los intereses generales.

El resto de inmuebles quedarán automáticamente fuera de ordenación cuando no se adapte su construcción a las especificaciones de la Normativa vigente, debiendo exigirse su cumplimiento para la obtención de las correspondientes autorizaciones de ocupación.

3ª.- La delimitación de las UU.AA. previstas en el presente Plan podría ser susceptible de modificación por razones de operatividad, siempre que resulte beneficiado el interés general. También puede llevarse a cabo este hecho en aplicación pormenorizada de la Ley de Reforma (L.8/90) en cualquiera de los momentos susceptibles de ello: Revisión de Programa, adaptación exhaustiva prevista en Ep.7º de estas Disposiciones.

4ª.- Las Normas del Plan General que se revisa, relativas a Actividades dentro de los cascos urbanos, seguirán vigentes hasta la entrada en vigor de la nueva Ordenanza de Usos y Actividades, siempre que sus determinaciones no entren en contradicción con las disposiciones del presente Documento. Al respecto, se tendrá en cuenta a la hora de determinar la idoneidad urbanística en aperturas de actividad, especialmente en el suelo urbano residencial, la Ley 3/89 de 2 de Mayo de la G.V.sobre Actividades Calificadas, y su desarrollo posterior (Dec.54/90 de 26 Marzo, Nomenclátor de actividades calificadas)

El Ayuntamiento redactará en el plazo de 6 meses la adecuación de las disposiciones citadas en el ep.anterior a las zonas y tolerancias establecidas en el presente Plan.

5ª.- Para la exacta determinación de las características que deberán observar las obras de urbanización, se redactará una Ordenanza para la vías públicas donde se normará todo lo relativo a su uso, utilización y mantenimiento. Provisionalmente se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en la Guía de Urbanización de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la G.V.

En suelos urbanos consolidados, en ejecución, y/o urbanizados total o parcialmente, siempre que puedan definirse las rasantes definitivas, serán obligatorias las canalizaciones subterráneas para instalaciones eléctricas, telefónicas, audiovisuales, y similares.

6ª.- El Ayuntamiento procederá a la redacción de los Planes Especiales de Protección PEP-1 y PEP-2, y revisará el contenido de los listados provisionales existentes de edificios y perímetros urbanos de protección, tanto arquitectónica como arqueológica, ampliándolo o reduciéndolo como consecuencia de la puesta en marcha de las fichas catálogo enunciadas en el Anexo orientativo, en un plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del presente plan.

7ª.- En plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Texto Refundido de la Ley del suelo y de Reforma del Régimen urbanístico y valoraciones del suelo (L.8/90), o de las oportunas instrucciones autonómicas sobre la materia, el Ayuntamiento de Sagunto procederá a iniciar las acciones tendentes a la completa adaptación a sus contenidos del presente Documento. Todo ello mediante la concreción y evaluación pormenorizada de sus determinaciones a todos los ámbitos territoriales, por razones de gestión económica del Municipio. Por otra parte establecerá medidas instrumentales tendentes a garantizar adecuadamente dicha gestión.

Hasta este momento en el suelo urbano excluido de Unidades de ejecución y en tanto no se delimiten áreas de reparto a través del procedimiento previsto en la Disp.transitoria 4ª de la L.8/90, es de aplicación el Art.209 de estas Normas Urbanísticas. Los terrenos que carezcan de aprovechamiento real por estar afectados por su destino público, les será de aplicación la Disp.adicional 6ª de la L.8/90

Es de aplicación en cuanto a los plazos de edificación forzosa el doble de los establecidos con carácter subsidiario en los Arts.18 y 19 de la L.8/90. Es decir dos años para solicitar licencia de obras una vez adquirido el derecho al

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

aprovechamiento urbanístico según los requisitos establecidos por la nueva Ley. Sin embargo, y dada la complejidad del mercado inmobiliario que atiende a circunstancias incontroladas y de rápida sucesión incompatible con el procedimiento de revisión o modificación del planeamiento, este Ayuntamiento podrá ampliar dichos plazos con la aprobación del RMS y RMTA.

8ª.- Las disposiciones respecto al suelo no urbanizable contenidas en el presente Proyecto serán objeto de proceso de adaptación a la futura Ley Autonómica sobre el particular, en la medida que tendiera a mejorar las condiciones medioambientales y de explotación de dicho suelo.

9ª.- Tabla de vigencias:

PERI Nº 1	28/1/83	En ejecución	VIGENTE	
ED. MANZANA A-4 POL A-II PERI Nº1	26-06-90	En ejecución	VIGENTE	
ED. MANZ A-3, A-5 POL A-II PERI 1	28/7/89	En ejecución	VIGENTE	
PP. ORD URB ZONA PLAYA TERMINO MPAL. REF.PP.	20-07-73	En ejecución	SUBSIDIARIO	
PP. REFORMA PP PLAYA DE AL-MARDA NN.UU.)	8-IX-83	En ejecución	VIGENTE CON MOD.(A.140	
ED. PARC 1-A, 1-B, 1-C, 15-A, 15-B, POL B-2	25-03-86	En ejecución	VIGENTE	
ED. PARC 24 A-24B POL B-1 PP AL-MARDA	03-05-90	En ejecución	VIGENTE	
PP. "VILAMAR"	19-X-88	En ejecución	Pendiente de elevar a escritura pública las cesiones correspondientes	
PP. UP 1-4 COOPERAT ALMUDAFER	7-III-88	En ejecución	VIGENTE	
PP. PP POL 2 UP-1 SOL CANET	01-10-86	En ejecución	VIGENTE	
MDF PG.UA-3 STOS PATRONOS/DR.PALOS	22/9/86	En ejecución	VIGENTE	
PP. ORD VALLE RESIDENCIAL MONASTERIOS	23-05-75	En ejecución	VIGENTE POLS I y II	
PP. PICAYO 25.VI.64	Parcialmente ejec.	VIGENTE CON P.E.R.I.		
PP. MODIF PP HIERROS DE LEVANTE subsidiarias en lo	01-10-85	EJECUTADO	Ordenanzas Reguladoras	
		que no contradiga las NN.UU.del presente Plan		
SEPES 28.II.73	EJECUTADO	Ordenanzas Reguladoras subsidiarias en lo		
		que no contradiga las NN.UU.del presente Plan		

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

PAU. PAU PP 1ª FASE DE AHM	29-01-85	SIN EFECTO	
PP 1ª FASE AHM	29-01-85	Parcialmente ejec.	Pendiente de elevar a escritura pública las cesiones correspondientes
MDF PLAN ALIN AV DR PALOS, E.LLOPIS	12-03-75	EJECUTADO	SIN EFECTO
PP.REF.PP.BALADRE 23/7/79	EJECUTADO	SIN EFECTO	
PGOU. MDF PUNTUAL PROG UP 2 VILAMAR	23-02-88	DEROGADO	
MDF PG. PP. EUCOLSA	21/9/87	Parcialmente ejec.	DEROGADO
PGOU. MDF SUELO URB PROG INTENS UP 1	30-06-87	DEROGADO	
PERI. PINTOR PINAZO (NUCL PUERTO)	18/12/82	Parcialmente ejec.	DEROGADO
PERI. PLAN ESPECIAL AV STOS PATRONOS	27-04-79	DEROGADO	
ED. SOLAR C/P SOROLLA, AVDA. GRAL MOLA		DEROGADO	
PP. INDUSTRIAL MONTIVER	19-07-78	Parcialmente ejec.	DEROGADO
PP. DE ORDENACION "PINOMAR"	08-11-77	DEROGADO	
PP. DE ORDENACION "COLINAS GAUSA"	08-11-77	DEROGADO	
PP. POL INDUSTRIAL EUCOVALLE	01-02-78	DEROGADO	
PP. DE ORDENACION "RINCON GAUSA"	28-06-77	DEROGADO	
PROYECTO RESIDENCIAL E INDUST	12-03-76	DEROGADO	
PP. EN ZONA INDUSTRIAL EUCOLPI	12-03-76	DEROGADO	
PP. INDUSTRIAL GAUSA	01-02-78	DEROGADO	
PP. PLAN PARCIAL VILAMAR	12-03-76	DEROGADO	
PE. PROY ESP ORD, URB VALLE MONASTERIOS	24-09-75	DEROGADO	
PP. PROYECTO POL IND "EUCOVALLE"	10-11-75	DEROGADO	
PP. ZONA RESIDENCIAL "ARCASA"	25-11-74	DEROGADO	
PP. ZONA INDUSTRIAL "ARCASA"	25-11-75	DEROGADO	

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS PGOU

PP. EUCOLSA/H.LEVANTE 14-01-74

DEROGADO

Los Estudios de Detalle aprobados definitivamente y totalmente ejecutados, son asumidos por el presente Plan