

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

TITULO PRELIMINAR. - NORMAS GENERALES.....	6
Artículo 1.- OBJETO y CONTENIDO.	6
Artículo 2.- ÁMBITO.....	6
Artículo 3.- VIGENCIA.....	6
Artículo 4.- INTERPRETACIÓN.....	6
Artículo 5.- REVISIÓN.....	8
Artículo 6.- MODIFICACIONES.	8
Artículo 7.- PUBLICIDAD.	9
Artículo 8.- NORMATIVA DE REFERENCIA Y COMPLEMENTARIA.	9
Artículo 9.- DOCUMENTACIÓN.....	10
TITULO PRIMERO. - OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL	11
.....	11
Capítulo 1. Objetivos.....	11
Artículo 10.- Definición y objeto.....	11
Artículo 11.- Adecuación a los planes sectoriales o supramunicipales	11
Artículo 12.- Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.....	11
Artículo 13.- Objetivos propios del plan en coherencia con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.....	12
Capítulo 2. Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial	12
Sección 1ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....	12
Artículo 14.- La utilización racional del suelo.	12
Artículo 15.- El uso eficiente de los recursos hídricos.	13
Artículo 16.- La Protección del medio natural.....	14
Artículo 17.- Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.....	15
Artículo 18.- La revitalización del medio rural.....	16
Artículo 19.- La prevención de riesgos naturales e inducidos.	16
Sección 2ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.....	16
Artículo 20.- La mejora de los entornos urbanos.	16
Artículo 21.- Transporte Público y movilidad urbana.....	17
Artículo 22.- Equipamientos y dotaciones públicas.....	18
Artículo 23.- Acceso a la vivienda.....	18
Sección 3ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN	18
Artículo 24.- Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.....	18
Artículo 25.- Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.	19
TITULO SEGUNDO. - NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.	20
CAPÍTULO 1º. CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO.....	20
Artículo 26. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	20
Artículo 27. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.	20
Artículo 28. CATEGORIAS Y REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	20
Artículo 29. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.	21
Artículo 30. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	22
CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	23

ARTÍCULO 31. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	23
ARTÍCULO 32. VALORACIÓN DEL SUELO.....	23
ARTÍCULO 33. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	23
CAPÍTULO 3º. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	24
ARTÍCULO 34. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN PRIMARIA.	24
ARTÍCULO 35. ZONAS DE ORDENACIÓN PRIMARIA.....	24
ARTÍCULO 36. INFRAESTRUCTURA VERDE.....	24
ARTÍCULO 37. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.	24
CAPÍTULO 4º. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	31
SECCIÓN 1ª. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO	31
ARTÍCULO 38. PLANEAMIENTO VIGENTE ASUMIDO.	31
ARTÍCULO 39. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	31
ARTÍCULO 40. ESTUDIOS DE DETALLE.....	31
ARTÍCULO 41. CATÁLOGO DE PROTECCIONES.....	32
ARTÍCULO 42. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	32
SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.	32
.....	32
ARTÍCULO 43. NORMAS GENERALES.	32
ARTÍCULO 44. ACTUACIONES AISLADAS.....	32
ARTÍCULO 45. ACTUACIONES INTEGRADAS.....	33
ARTÍCULO 46. DOCUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.	33
ARTÍCULO 47. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.....	33
ARTÍCULO 48. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN MEDIANTE PLAN DE REFORMA INTERIOR.	33
ARTÍCULO 49. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.	34
ARTÍCULO 50. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	34
ARTÍCULO 51. ÁMBITO VIAL DE SERVICIO DE LAS PARCELAS PRIVADAS.....	34
ARTÍCULO 52. CONDICIÓN DE SOLAR.....	35
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE CONEXIÓN Y URBANIZACIÓN.	35
ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE CONEXIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.	35
.....	35
ARTÍCULO 54. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.	35
ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.	36
ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	37
ARTÍCULO 57. CONDICIONES PARA LA EDAR.....	37
ARTÍCULO 58. CONDICIONES DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUA PLUVIAL.	37
ARTÍCULO 59. CONDICIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.	38
ARTÍCULO 60. CONDICIONES DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS.....	39
ARTÍCULO 61. CONDICIONES DE VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.	39
CAPÍTULO 5º. SECTORES, UNIDADES DE EJECUCIÓN, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	40
.....	40
ARTÍCULO 62. DELIMITACIÓN DE SECTORES.	40
ARTÍCULO 63. UNIDADES DE EJECUCIÓN.	40
ARTÍCULO 64. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.....	40
ARTÍCULO 65. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO.....	41
ARTÍCULO 66. RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	42
CAPÍTULO 6º. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL	43

ARTÍCULO 67. DEFINICIÓN.....	43
ARTÍCULO 68. DESARROLLO.....	43
ARTÍCULO 69. CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	43
ARTÍCULO 70. RED PRIMARIA DE COMUNICACIONES.....	44
ARTÍCULO 71. RED PRIMARIA VIARIA MIXTA.....	44
ARTÍCULO 72. RED PRIMARIA VIARIA NO MOTORIZADA.....	44
ARTÍCULO 73. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	44
ARTÍCULO 74. CONDICIONES DE LOS PARQUES PÚBLICOS.....	45
ARTÍCULO 75. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.....	46
ARTÍCULO 76. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS DE RED PRIMARIA.....	46
ARTÍCULO 77. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	47
ARTÍCULO 78. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA COMPUTABLES A EFECTOS DE DETERMINAR LOS PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO.....	47
CAPÍTULO 7º. SUELO NO URBANIZABLE.....	48
SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO NO URBANIZABLE.....	48
ARTÍCULO 79. PARCELA MÍNIMA.....	48
ARTÍCULO 80. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	48
ARTÍCULO 81. CONDICIONES DE VALLADO.....	49
ARTÍCULO 82. PROTECCIÓN DE ACEQUIAS, CAMINOS, MÁRGENES, BARRANCOS Y MASAS ARBUSTIVAS.....	49
ARTÍCULO 83. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	49
SECCIÓN 2ª SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.....	50
ARTÍCULO 84. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA 1, (ZRC-AG1).....	50
ARTÍCULO 85. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA RURAL COMÚN FORESTAL, (ZRC-FO).....	53
SECCIÓN 3ª SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	55
ARTÍCULO 86. ZONA RURAL DE PROTECCIÓN AFECCIONES (ZRP-AF).....	55
ARTÍCULO 87. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA 1 (ZRP-AG1).....	55
ARTÍCULO 88. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA2 (ZRP-AG2).....	57
ARTÍCULO 89. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA3 (ZRP-AG3).....	57
ARTÍCULO 90. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS (ZRP-RI).....	58
CAPÍTULO 8º. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	59
ARTÍCULO 91. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS.....	59
ARTÍCULO 92. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	59
ARTÍCULO 93. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	59
ARTÍCULO 94. OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	60
ARTÍCULO 95. CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS AL PLAN.....	60
ARTÍCULO 96. OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS AL PLAN.....	60
CAPÍTULO 9. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	61
ARTÍCULO 97. INTRODUCCIÓN.....	61
ARTÍCULO 98. LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	61
ARTÍCULO 99. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS.....	61
ARTÍCULO 100. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	62

CAPÍTULO 10. AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS.....	63
ARTÍCULO 101 ÁMBITO DE APLICACIÓN	63
ARTÍCULO 102. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN	64
ARTÍCULO 103 AFECCIONES DE LA RED DE CARRETERAS	64
ANEXO. - NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	65
TÍTULO 0. INTRODUCCIÓN	65
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	66
ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	66
ARTÍCULO 2. OBJETIVO DE LAS NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	66
ARTÍCULO 3. VIGENCIA Y REVISIÓN	66
ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE PAISAJE Y ALCANCE DE LAS NORMAS	66
TÍTULO II. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDES CON EL VALOR DEL PAISAJE.....	68
CAPITULO 1. VALOR PAISAJÍSTICO Y OBJETIVOS DE CALIDAD	68
ARTÍCULO 5. VALOR PAISAJÍSTICO DEL T.M. DE ALMUSSAFES.....	68
ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DE CALIDAD ASIGNADOS A LAS UNIDADES DE PAISAJE.....	68
CAPITULO 2. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DEFINICIÓN DE NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS 68	
ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES	68
ARTÍCULO 8. EMPLAZAMIENTO DE NUEVOS USOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS.....	68
ARTÍCULO 9. EMPLAZAMIENTO DE NUEVOS USOS INDUSTRIALES	68
ARTÍCULO 10. EMPLAZAMIENTO DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.....	69
CAPITULO 3. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN NUEVOS BORDES URBANOS.....	69
ARTÍCULO 11.- DISEÑO DE NUEVOS BORDES URBANOS	69
ARTÍCULO 12.- UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DOTACIONALES.....	69
ARTÍCULO 13.- ASIGNACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN DE FORMA PROGRESIVA	70
CAPITULO 4. CRITERIOS DE PROTECCIÓN VISUAL.....	70
ARTÍCULO 14. FRANJA DE PROTECCIÓN	70
CAPITULO 5. TIPOLOGÍAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS ACORDES CON EL PAISAJE DE SUELO AGRÍCOLA	71
ARTÍCULO 15. CARÁCTER AISLADO DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS CON EL PAISAJE DE SUELO AGRÍCOLA.....	71
ARTÍCULO 16. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS CON EL PAISAJE DE SUELO AGRÍCOLA	71
TÍTULO III. INFRAESTRUCTURA VERDE	73
CAPITULO 1. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y ELEMENTOS QUE COMPONEN LA INFRAESTRUCTURA VERDE	73
ARTÍCULO 17. DEFINICIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE.....	73
ARTÍCULO 18. OBJETIVO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	73
ARTÍCULO 19. ELEMENTOS QUE COMPONEN LA INFRAESTRUCTURA VERDE	73
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	74
ARTÍCULO 20. CAUCES Y BARRANCOS	74
ARTÍCULO 21. RED DE ACEQUIAS	74

ARTÍCULO 22. ZONAS INUNDABLES Y DE PELIGROSIDAD GEOMORFOLÓGICA	74
ARTÍCULO 23. ZONAS VERDES, DOTACIONALES, PARQUES Y JARDINES URBANOS	75
ARTÍCULO 24. VECTORES DE CONEXIÓN	75
ARTÍCULO 25. VÍAS PECUARIAS	75
ARTÍCULO 26. VÍA AUGUSTA	75
ARTÍCULO 27. PATRIMONIO CULTURAL	75
TITULO IV. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES FUERA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE 76	
CAPITULO 1. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA AG2	76
ARTÍCULO 28. EDIFICACIONES EN ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA	76
ARTÍCULO 29. PLANTACIONES NO PRODUCTIVAS EN ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA	76
ARTÍCULO 30. ALUMBRADO EXTERIOR EN ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA	76
CAPITULO 2. SUELO URBANO	76
ARTÍCULO 31. UNIDADES DE PAISAJE URBANO	76
TITULO V. CORRECCIÓN DE CONFLICTOS EXISTENTES..... 77	
CAPITULO 1. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN BORDES URBANOS EXISTENTES.....	77
ARTÍCULO 32. REGULACIÓN DE USOS EN BORDES URBANOS Y ZONAS DE GRAN INDICENCIA VISUAL	77
ARTÍCULO 33. TRATAMIENTO DE BORDES URBANOS EXISTENTES	77
CAPITULO 2. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN ZONA INDUSTRIAL	78
ARTÍCULO 34. CIERRES DE PARCELA	78
ARTÍCULO 35. ESPACIO PÚBLICO	78
ARTÍCULO 36. PUBLICIDAD	79
ARTÍCULO 37. APARCAMIENTOS	79
CAPITULO 3. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS.....	79
ARTÍCULO 38. CONDICIONES GENERALES PARA INFRAESTRUCTURAS	79
ARTÍCULO 39. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	80
ARTÍCULO 40. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	80
TITULO VI. MEJORA Y RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA..... 81	
ARTÍCULO 41. IMPLEMENTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE	81

TITULO PRELIMINAR. - NORMAS GENERALES**Artículo 1.- OBJETO y CONTENIDO.**

1. Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de Almussafes, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida, así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.
2. Las normas urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, distinguiendo qué disposiciones tienen carácter de ordenación estructural y cuáles de ordenación pormenorizada.
3. El contenido de las normas urbanísticas de carácter estructural y las de carácter pormenorizado son las definidas en la legislación urbanística valenciana.
4. Las presentes Normas Urbanísticas, se complementarán mediante el desarrollo de Ordenanzas Municipales, al objeto de regular con detalle aspectos los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.
5. Constituyen parte de las Normas del Plan General, las de PROTECCIÓN contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y las de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje.

Artículo 2.- ÁMBITO.

Las presentes Normas Urbanísticas, son de aplicación en la totalidad del Término Municipal, para lo referente a los actos de edificación y uso del suelo y de las edificaciones.

Tienen carácter obligatorio, junto con los demás documentos que componen la parte con eficacia normativa, y carácter vinculante tanto para la administración como para los particulares

Artículo 3.- VIGENCIA.

El presente Plan General tiene vigencia indefinida, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, la Administración y los administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General.

Artículo 4.- INTERPRETACIÓN.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

- 1ª.- Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
- 2ª.- Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
- 3ª.- Planos de ordenación.
- 4ª.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- 5ª.- Memoria Ambiental
- 6ª.- Memoria Justificativa

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

6. En cualquier caso, la interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Almussafes. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

7. Las definiciones están referidas ORDEN de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación

Urbanística de la Comunidad Valenciana o la norma que lo sustituya, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 5.- REVISIÓN.

Procederá la revisión del Plan General Municipal de Ordenación cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al, modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- La elección de un modelo territorial distinto.
- La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la Ordenación.
- El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de más Suelo Urbanizable, considerándose indicador de tal circunstancia que el censo de viviendas del Instituto Nacional de Estadística, INE, es superior a las 37.243 viviendas que se ha establecido en el Análisis de Demanda de Suelo del PGE.
- La adaptación del Plan a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial, siempre que sean contradictorias con el modelo territorial propuesto en el presente Plan General.
- En cualquier caso, el Plan General se podrá revisar, con el fin de establecer una nueva propuesta de ordenación, a los doce años de su aprobación definitiva, tras la previa verificación del grado de cumplimiento de sus previsiones y justificación de la inadecuación de la Ordenación urbanística vigente

Artículo 6.- MODIFICACIONES.

La Modificación de cualquiera de los elementos del Plan General se realizará de acuerdo con el contenido de la legislación urbanística aplicable.

No se considerarán Modificaciones del Plan General:

- Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
 - b. No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).
 - c. No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

d. No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

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

- La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan.

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

Artículo 7.- PUBLICIDAD.

1. Todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las Normas urbanísticas y los planos de ordenación

3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del petitionerio.

Artículo 8.- NORMATIVA DE REFERENCIA Y COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.

En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

b) Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

c) Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

d) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles (la Ley 16/1.987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, la Ley 39/2.003, de 27 de Noviembre, del Sector Ferroviario, el RD 1211/1990, de 28 de Septiembre, Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los

tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas), vías pecuarias, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, viviendas, etc., de aplicación en la Comunidad Valenciana.

Artículo 9.- DOCUMENTACIÓN.

El Plan General Estructural consta de los siguientes documentos:

0. ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

I ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

MEMORIA INFORMATIVA
PLANOS DE INFORMACIÓN

II DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO 1. OBJETIVOS, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

ANEXO 2. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTUDIOS DE MOVILIDAD Y CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
ESTUDIO DE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, INUNDABILIDAD Y DE RECURSOS HÍDRICOS
INFORME DE RESULTADOS DE LA PRIMERA FASE DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
ESTUDIO DE RESERVAS EDUCATIVAS
INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO
ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO
ESTUDIO RESERVA CEMENTERIO

ANEXO 3 ESTUDIO DE PAISAJE

ANEXO 4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 5 INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE MERCADO.

III DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL
FICHAS DE ZONA
FICHAS DE GESTIÓN
CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS

TITULO PRIMERO. - OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL**Capítulo 1. Objetivos****Artículo 10.- Definición y objeto**

Las directrices estratégicas del desarrollo territorial, en adelante DEDT, forman parte de la documentación con eficacia normativa de los Planes Generales Estructurales, y tal y como establece el art.22.4 del TRLOTUP

Artículo 11.- Adecuación a los planes sectoriales o supramunicipales

Después del análisis de estos planes desarrollada en la documentación sin eficacia normativa de este documento, se han integrado sus disposiciones tanto en las directrices como en la normativa urbanística, según la naturaleza de las mismas, de manera que se convierten en un marco supramunicipal y/o superior al que se adecua el desarrollo urbanístico de Almussafes.

Artículo 12.- Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Según la directriz 5.2 de la ETCV: "Los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunitat Valenciana"

Son OBJETIVOS APLICABLES DE LA ETCV

Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.

Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.

Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.

Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.

Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.

Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.

Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.

Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.

Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.

Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.

Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Artículo 13.- Objetivos propios del plan en coherencia con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Mantenimiento y mejora del sistema agrario.

Crecimiento sostenible de Almussafes.

Criterios de protección del paisaje y relación entre espacios urbanizados y rurales.

Diversidad y optimización de los equipamientos y actividades.

Identificación, conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.

Movilidad Sostenible.

Capítulo 2. Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial**Sección 1ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD****Artículo 14.- La utilización racional del suelo.**

Artículo 14.1. Criterios de Ocupación del Suelo para el desarrollo urbanístico.

El planteamiento de las nuevas áreas de crecimiento de Almussafes se ha realizado evitando su dispersión y siguiendo el modelo de ciudad mediterránea, utilizando criterios de compacidad urbana y continuidad con la estructura urbana existente.

Artículo 14.2. Índice máximo de ocupación de suelo.

El índice máximo de ocupación de suelo que se fija para Almussafes es el establecido en el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell, por el que se aprueba la ETCV, en concreto al Índice de Ocupación de Suelo para Uso Residencial y al Índice de Ocupación de Suelo para Actividades Económicas.

Artículo 14.3. Criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y las necesidades de ampliación de la red primaria.

Las áreas de posible crecimiento y de red primaria municipal que se proponen desde este documento se han tenido en cuenta para el crecimiento de Almussafes en el periodo de vigencia del mismo, por lo que no se contempla la posibilidad de incorporar nuevos terrenos al proceso urbanizador mediante reclasificación de nuevos suelos urbanizables. En el caso de necesidad justificada de este tipo de actuaciones, deberá revisarse el Plan General Estructural.

Como excepción a este criterio:

-Se permitirán actuaciones justificadas y derivadas de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.

-La red primaria de dotaciones públicas podrá ser ampliada o reformada mediante la correspondiente Modificación del Plan General, en el caso de cambios justificados compatibles con el funcionamiento global del modelo territorial contenido en el presente Plan.

En concreto, no serán posibles las actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

Artículo 14.4 Secuencia lógica de desarrollo.

El desarrollo de nuevas áreas de crecimiento de Almussafes, se realizará condicionado a la relativa colmatación de los suelos urbanos existentes y a la presencia de una demanda real y objetiva. Así se hace constar en las fichas de gestión de cada sector.

Artículo 14.5 Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador.

Además de los criterios de preservación de terrenos del proceso urbanizador derivados de la Estrategia Territorial Valenciana y de los planes de acción territorial, así como de la legislación sectorial de aplicación y la propuesta del modelo territorial de este Plan, mediante la zonificación del Suelo No Urbanizable, y su protección en base a criterios de legislación sectorial, valores naturales, paisajísticos o criterios de ordenación territorial.

Artículo 15.- El uso eficiente de los recursos hídricos.

Artículo 15.1 Límite potencial de suministro de agua.

El límite potencial de suministro lo establecerá la Confederación Hidrográfica del Júcar en base a la disponibilidad de recursos hídricos y a la demanda.

Artículo 15.2 Estimación de la demanda.

Se han obtenido los datos de la demanda en la actualidad, directamente de la empresa suministradora (EGEVASA) con lo que no es una estimación, sino la realidad, con lo que la demanda futura se ha calculado sobre esta base.

Artículo 15.3 Criterios exigibles a las actuaciones urbanísticas en aras a conseguir la máxima reutilización de las aguas residuales.

El gestor del agua potable deberá mantener adecuadamente y en la medida de lo posible, modernizar la red de suministro existente, mejorando su eficiencia.

La EDAR situada al sur del término municipal, tiene capacidad para gestionar toda el agua residual de Almussafes. Se plantea como medida conveniente la posibilidad de reutilización del efluente para usos agrícolas o de riego, para ello, las actuaciones urbanísticas de nueva creación, deberán incorporar una doble red de abastecimiento, una de agua potable y la otra de agua depurada para estos usos.

Artículo 15.4 Criterios para la gestión de las aguas pluviales

Se fomentará la captación y reutilización del agua de lluvia para el ahorro de agua y reducir el efecto de impermeabilización de las edificaciones y su urbanización.

Se regulará mediante una Ordenanza Reguladora de Drenaje Urbano, la implantación de instalaciones de laminación de las aguas pluviales que capten el agua de lluvia con el objeto de reutilizarla o infiltración en el terreno restituyendo el ciclo hidrológico natural. Esta ordenanza regulará el caudal máximo que se puede verter a la red pública.

Artículo 15.5 Criterios para la gestión de las aguas pluviales.

Se fomentará la captación y reutilización del agua de lluvia para el ahorro de agua y reducir el efecto de impermeabilización de las edificaciones y su urbanización.

Se regulará mediante una Ordenanza Reguladora de Drenaje Urbano, la implantación de instalaciones de laminación de las aguas pluviales que capten el agua de lluvia con el objeto de reutilizarla o infiltración en el terreno restituyendo el ciclo hidrológico natural. Esta ordenanza regulará el caudal máximo que se puede verter a la red pública.

Artículo 16.- La Protección del medio natural

Artículo 16.1 Estrategias y objetivos para la protección de espacios referidos en la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje.

Se respetarán, las determinaciones de las figuras de planeamiento de rango superior de carácter supramunicipal y/o sectorial, como el PRUG de La Albufera, el PATFOR, el PATRICOVA.... y en concreto todos los analizados a lo largo de este documento y estudios anexos, cuyas conclusiones se incorporan a la normativa urbanística.

Se integrarán aquellos espacios con valores naturales a la Infraestructura Verde y se establecerán las correspondientes medidas de protección, ordenación, uso y gestión.

Se establecerán medidas específicas de protección para espacios con valores paisajísticos; para espacios no protegidos por la legislación internacional, comunitaria, nacional o autonómica y que por sus valores naturales, las merezcan; para espacios naturales que necesiten recuperación o rehabilitación y espacios de los que se estime necesario preservar sus valores agrarios.

Se establecerán los corredores verdes necesarios para la necesaria conexión biológica y territorial.

Artículo 16.2 Criterios de protección de base para la clasificación del suelo no urbanizable, común o protegido.

Se clasifican como suelo no urbanizable las zonas rurales y se protegen aquéllas que posean espacios con especiales valores paisajísticos, medioambientales, agrarios o que sea necesario proteger por criterios de ordenación territorial o bien por la presencia de riesgos naturales o inducidos incompatibles con determinados usos urbanos.

Tal y como se ha expuesto de la D.1.3 las áreas de posible crecimiento que se proponen desde este documento se han tenido en cuenta para el crecimiento de Almussafes en el periodo de vigencia del mismo, por lo que no se contempla la posibilidad de incorporar nuevos terrenos al proceso urbanizador mediante reclasificación de nuevos suelos urbanizables. En el caso de necesidad justificada de este tipo de actuaciones, deberá revisarse el Plan General Estructural.

Artículo 17.- Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.

Artículo 17.1 Criterios para la elaboración del Catálogo.

El Plan General Estructural incluye el Catálogo de Protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos y se ha redactado según el art. 42 del TRLOTUP.

Se incluye en él todos aquellos elementos sobre los que recaiga alguna protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, natural y/o paisaje y sus instrumentos previstos, así como otros elementos que se han considerado interesantes en estas materias, en razón de su interés.

El municipio de Almussafes cuenta con La Torre del Racef como único Bien de Interés Cultural que ya posee el pertinente Plan Especial de Protección.

Artículo 17.2 Criterios para la declaración de Bienes de Relevancia Local.

Los Bienes de Relevancia Local están definidos en la Ley 4/1998 como aquellos bienes inmuebles que, sin llegar a reunir los valores que justifiquen su declaración como Bienes de Interés Cultural, tienen significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico.

La disposición adicional quinta introducida por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que gozan de la consideración de Bienes Inmuebles de Relevancia Local, las siguientes categorías de elementos arquitectónicos:

- 1) Los Núcleos Históricos Tradicionales, así denominados conforme a la legislación urbanística.
- 2) Los pous o caves de neu o neveras.
- 3) Las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940.
- 4) Los antiguos molinos de viento.
- 5) Las barracas tradicionales de la comarca de l'Horta de Valencia.
- 6) Las lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX.
- 7) La arquitectura religiosa anterior al año 1940 incluyendo los Calvarios Tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- 8) Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

El artículo 47 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano dispone que corresponde a los Ayuntamientos proponer, a través de su Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, la selección de los inmuebles de su término municipal que aspiren al reconocimiento de Bien de Relevancia Local.

Artículo 17.3 Objetivos y estrategias para la recuperación de edificios catalogados y de los núcleos históricos.

Una vez catalogados, que es el primer paso para su recuperación, ésta se basará principalmente en el interés concreto que hizo posible su catalogación, así como en el grado de protección correspondiente.

Se basará también en todos los datos fidedignos de los que se dispone en cuanto a volúmenes, morfología urbana, estética y sobre todo, el respeto de los mismos y la consolidación de lo existente.

Artículo 18.- La revitalización del medio rural

El medio rural de Almussafes se constituye fundamentalmente en las actividades agrícolas, en el caso de alguna construcción de interés, ésta se recogerá en el Catálogo de Protecciones.

Se protege el suelo de uso agrícola situado al este del término por su aportación al paisaje histórico del municipio, restringiendo su ocupación con actividades no compatibles con este uso.

Se promueve la mejora de las conexiones urbanas-rurales con el reconocimiento de las Vías Pecuarias, Augusta, y recorridos históricos como Infraestructura Verde, así como algunas infraestructuras hidráulicas históricas.

Artículo 19.- La prevención de riesgos naturales e inducidos.

Los riesgos naturales e inducidos, en el caso de ser significativos, se integran en la infraestructura verde (por su propia definición). En todo caso, se estará a lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Dada la situación de Almussafes en la zona de especial exposición que define el Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, el Ayuntamiento deberá promover la redacción de un Plan de Actuación Municipal a los efectos.

Sección 2ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

Artículo 20.- La mejora de los entornos urbanos.

Artículo 20.1 Criterios de las intervenciones en los núcleos históricos.

En el centro histórico de Almussafes está en vigor el Plan Especial de Protección del BIC de la Torre del Racef. Se estará a lo dispuesto en este Plan o aquél planeamiento que lo sustituya y en el Catálogo de Protecciones, dada la presencia en este ámbito de varios inmuebles catalogados.

Artículo 20.2 Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje.

Estos estudios valorarán cada unidad de paisaje del territorio y para cada una de ellas se fijarán los siguientes objetivos:

- a) Conservación y mantenimiento del carácter existente.
- b) Restauración del carácter.
- c) Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.
- d) Creación de un nuevo paisaje.
- e) Una combinación de los anteriores.

Para la consecución de estos objetivos de calidad paisajísticas se realizarán las siguientes acciones:

- a) Catalogación de los paisajes de valor paisajístico alto o muy alto.
- b) Delimitación de la Infraestructura Verde.
- c) Establecimientos de normas de integración paisajística y guías para una adecuada ordenación del paisaje.
- d) Definición de programas de paisaje.

Artículo 20.3 Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones, de las áreas infradotadas que se identifiquen.

Es objetivo del Plan General Estructural, mejorar y completar la red primaria de dotaciones públicas con aquellos equipamientos, zonas verdes y viarios necesarios por el tamaño de la población (que se podrá coordinar con otras poblaciones cercanas en este sentido) y para una correcta articulación de los espacios públicos, eliminando las barreras arquitectónicas. Este objetivo se extenderá en los documentos de planeamiento que desarrollen la ordenación pormenorizada.

Artículo 20.4 Criterios urbanísticos para planes parciales y planes de reforma interior que mejoren la calidad del ambiente urbano, la implantación de actividades. la integración, la calidad de la ordenación urbanística...

El planeamiento de desarrollo del Plan General Estructural se ajustará a las condiciones de las fichas de planeamiento y/o gestión correspondientes y siempre bajo los objetivos y directrices del PGE, que incluyen la sostenibilidad medioambiental y la calidad paisajística y de la ordenación.

Artículo 21.- Transporte Público y movilidad urbana.

El Estudio de Movilidad del PGE, tiene entre sus objetivos principales la tendencia hacia una movilidad cada vez más sostenible, a través de diferentes actuaciones y normas que se han integrado en el propio PGE.

Este Estudio también promueve la mejora de los servicios de transporte público.

El PGE define una red primaria viaria que incluye el tráfico no motorizado que permitirá y mejorará la conexión interna y externa con espacios de interés, otros municipios o áreas urbanizadas, etc. Esta infraestructura quedará integrada en la Infraestructura Verde del territorio.

Artículo 22.- Equipamientos y dotaciones públicas.

Artículo 22.1 Objetivos de equipamientos y dotaciones públicas.

Además del cumplimiento de los estándares que exige la legislación urbanística, se pretende mejorar la presencia de equipamientos y dotaciones públicas, analizando las necesidades de la población y fomentando la cooperación y comunicación con otros municipios.

El PGE a través de mecanismos de gestión urbanística permitirá la obtención de los suelos necesarios para estos usos públicos a favor de la Administración.

La Infraestructura Verde integrará las zonas verdes de red primaria de manera que queden conectadas y accesibles.

Artículo 22.2 Estrategias de integración con otros municipios.

En municipios del tamaño de Almussafes dónde no es posible la presencia de todas los equipamientos y dotaciones públicas de las que se desearía disponer, la cooperación con otros municipios es fundamental, los problemas debidos a la duplicidad de equipamientos y la falta de algunos que se consideran necesarios, puede solucionarse con estos mecanismos.

Artículo 22.3 Criterios de ordenación.

La situación y clasificación de las nuevas dotaciones que se plantean en el PGE, contempla aspectos de prioridad, necesidad, accesibilidad, conexión e integración. Se evitarán las localizaciones marginales de estos suelos, sobre todo en suelos de uso industrial.

Artículo 23.- Acceso a la vivienda

El PGE contiene un Análisis de Demanda de Suelo en el que se analiza, entre otras cosas, la demanda de viviendas para el municipio hasta el horizonte temporal del Plan, en base al crecimiento demográfico histórico. Este análisis es fundamental para garantizar el acceso a la vivienda en Almussafes ya que comprueba la capacidad del Plan para acoger esta demanda previsible.

En este mismo estudio se ha justificado las necesidades de vivienda de protección pública.

Sección 3ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

Artículo 24.- Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo

En este sentido el plan pretende dar cabida a la demanda real residencial y de actividades económicas, sin perder de vista la utilización racional del suelo, por lo cual se prima el crecimiento interno antes que el externo o de reclasificación de nuevos suelos.

Se han tenido en cuenta los indicadores del IMOS e IMOSE de la ETCV para la ocupación máxima de suelo.

Artículo 25.- Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.

El PGE ha propuesto unas áreas de crecimiento y de red primaria que pretenden satisfacer la demanda de nuevos suelos a lo largo de toda la vigencia de este plan. Éstas, además, tienen la condición de desarrollarse a partir de cierta colmatación de los suelos urbanos.

Por tanto, tan sólo en situaciones excepcionales como dotaciones o infraestructuras estratégicas de carácter supramunicipal y con los instrumentos que la legislación ha dispuesto para ello, se podrá plantear la clasificación de nuevos suelos urbanizables. En caso de que este proceso implique un cambio del modelo territorial se procederá a la revisión del Plan.

En casos de necesidad justificada de clasificación de nuevos suelos urbanizables para demanda municipal, dado que ello también implica un cambio del modelo territorial previsto, se deberá revisar el Plan.

TÍTULO SEGUNDO. - NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**CAPÍTULO 1º. CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO.****Artículo 26. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Al amparo de lo dispuesto en la normativa urbanística valenciana, y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de Almussafes, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.

Artículo 27. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.

El presente Plan General contempla dos clases de Suelo Urbano:

- Suelo Urbano con Ordenación Pormenorizada, cuya regulación se contiene en el Título II de las presentes Normas.
- Suelo Urbano incluido en áreas de reforma interior.

El régimen de suelo será el establecido por la normativa urbanística valenciana.

Excepto en los suelos clasificados como Suelo Urbano, pero sujetos a Planeamiento específico no podrán otorgarse licencias de edificación de nueva planta, ampliación de las edificaciones existentes o de apertura de establecimientos o Actividades hasta tanto no sea aprobado definitivamente el correspondiente Planeamiento de Desarrollo y sea programada la correspondiente Unidad de Ejecución, en su caso.

No obstante, podrán concederse licencias provisionales para usos no definidos como incompatibles, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento, en su caso. Dicha condición de erradicación y demolición de construcciones y usos deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 28. CATEGORIAS Y REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

El presente Plan contempla la siguiente clase de Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable incluido en Planeamiento de Desarrollo.

El régimen de suelo será el establecido por la normativa urbanística valenciana.

Para cualquier construcción no vinculada directamente al uso y destino exclusivo Agropecuaria de la propia parcela se exigirá la previa renuncia de los propietarios al incremento del valor de expropiación o indemnización.

El vallado de las parcelas se podrá realizar en las mismas condiciones establecidas para el suelo no urbanizable de protección Agropecuaria.

Artículo 29. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Las delimitaciones de las diferentes tipologías de Suelos No urbanizables se determinan en la documentación gráfica del PGE.

De conformidad con lo establecido en la normativa urbanística valenciana se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- ZRC-AG1. Zona Rural Común Agropecuaria

En esta categoría se incluyen los terrenos que presentando valores naturales el planeamiento no se incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse estos suelos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano por no existir demanda suficiente que garantice su desarrollo. Parte del suelo alberga actividades deportivas y de ocio que no tienen cabida en el suelo urbano o sus proximidades por la naturaleza y dimensiones de las actividades a realizar.

- Zona Rural Forestal, ZRC-FO

Se incluyen los suelos que se ha observado que poseen características forestales, aunque en el término municipal de Almussafes el PATFOR no tiene suelos catalogados como tales.

Zonas Rurales Protegidas

Las diferentes Zonas Rurales Protegidas se superponen, siendo siempre de aplicación la normativa con mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.

Son las siguientes:

- Zona Rural Protegida Agropecuaria, ZRP-AG1

Comprende, aquellos suelos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad Agropecuaria.

- Zona Rural Protegida Agropecuaria, ZRP-AG2

Tiene las mismas características que la Zona ZRP-AG1 pero se ha reservado para actividades agropecuarias que necesitan Declaración de Interés Comunitario para implantarse.

- Zona Rural Protegida Agropecuaria, ZRP-AG3

Tiene las mismas características que la Zona ZRP-AG1 pero se encuentra a una distancia suficiente de los cascos urbanos residenciales para permitir la actividad ganadera.

- Zona Rural Protegida Afecciones, ZRP-AF

Se incluyen en este suelo el dominio público de las carreteras, del ferrocarril, de los cauces (hidráulico), de las Vías Pecuarias (la parte que discurre por Suelo No Urbanizable) y la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

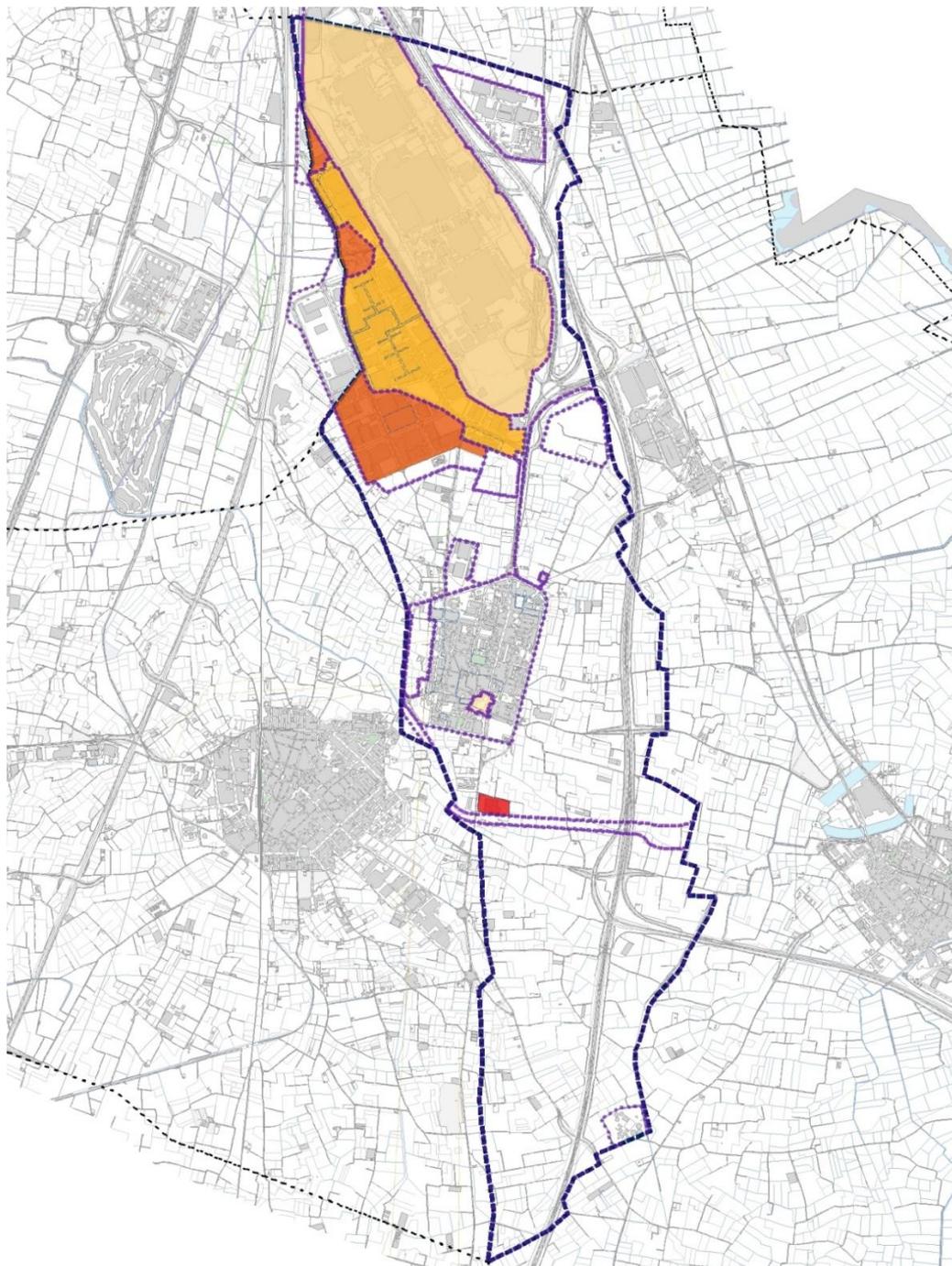
- Zona Rural Protegida Riesgos; Patricova, ZRP-RI

Se incluyen los suelos que tienen peligrosidad de inundación.

Artículo 30. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Los documentos que definen la ordenación pormenorizada son los siguientes:

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALMUSSAFES	En tramitación
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUSSAFES (Zona industrial Polígono Norte-FORD)	17/06/1994 (B.O.P.) 29/03/1994 (C.T.U.)
MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 4 ZONAS VERDES DISPOSICION ADICIONAL 1ª	18/06/2002 (B.O.P.) 27/05/2002 (C.T.U.)
MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 8 APARCAMIENTOS SUBSUELO DOTACIONES	27/10/2005 (D.O.G.V.) 14/04/2005 (C.T.U.)
MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 9 ESTUDIOS DE DETALLE SU TOLERANCIA INDUSTRIAL	18/04/2007 (D.O.C.V.) 01/12/2006 (C.T.U.)
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL JUAN CARLOS I Y HOMOLOGACION	11/09/1995 (B.O.P.) 27/07/1995 (CONS)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 2 JUAN CARLOS I ARTICULO 5.36 Y 5.37 BIS	05/02/2002 (B.O.P.) 25/01/2002 (AYTO)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 3 JUAN CARLOS I	11/10/2003 (B.O.P.) 03/10/2003 (AYTO)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 4 JUAN CARLOS I ARTICULOS 5.44.1, 4.45.1 Y 5.45.3	27/11/2008 (B.O.P.) 06/11/2008 (AYTO)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 5 JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 7.3	23/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 1 JUAN CARLOS I (8 PUNTOS)	22/04/1998 (D.O.G.V.) 16/03/1998 (B.O.P.) 05/02/1998 (CONS)
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 4.1, 4.2, 4.3 Y 4.4 JUAN CARLOS I	14/11/2000 (B.O.P.) 05/10/2000 (AYTO)
PLAN ESPECIAL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO INDUSTRIAL	09/11/2000 (D.O.G.V.) 26/10/2000 (CONS)
PLAN ESPECIAL (CON HOMOLOGACIÓN, ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PDAI) AMPLIACION JUAN CARLOS I (Picassent, Almussafes)	21/01/2002 (D.O.G.V.) 29/11/2001 (CONS)
MODIFICACION PLAN ESPECIAL AMPLIACION JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 8.3	23/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO)
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA Nº 15 PLAN ESPECIAL JUAN CARLOS I	24/10/2005 (B.O.P.) 08/09/2005 (AYTO)
PLAN ESPECIAL PROTECCION ENTORNO TORRE ARAB RACEF	03/11/2006 (D.O.G.V.) 10/04/2006 (C.T.U.)
DIC para la central hortofrúctola en el Pol.9 Parc. 71-136-137-138 de Almussafes	Resolución Conseller Obras Públicas 11/04/2002



CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

ARTÍCULO 31. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Se estará tanto a lo dispuesto en la normativa básica como en la autonómica.

ARTÍCULO 32. VALORACIÓN DEL SUELO.

Se estará a lo dispuesto en la normativa básica sobre valoración de suelo.

ARTÍCULO 33. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística valenciana.

CAPÍTULO 3º. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 34. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN PRIMARIA.

El Plan divide el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística con el objeto de establecer ámbitos de uso global o dominante, se denominarán zonas primarias.

ARTÍCULO 35. ZONAS DE ORDENACIÓN PRIMARIA.

Se establecen las siguientes zonas de ordenación primaria:

- a. **Uso residencial.** Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, incluyendo en estas las segundas residencias.
- b. **Uso terciario** Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
- c. **Uso industrial / almacenes,** comprende las actividades productivas, orientadas a la transformación mecánica de los productos, a su obtención, a su reparación o a su transporte, talleres de reparación, estaciones de servicio y en general aquellas que por los materiales o métodos utilizados puedan ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.
- d. **Uso dotacional,** este uso, no es propiamente un uso perteneciente a una Zona de Ordenación primaria, es más bien un uso complementario de los primarios. Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.
- e. **Usos en el medio rural,** este uso comprende las actividades propias del suelo rural.

ARTÍCULO 36. INFRAESTRUCTURA VERDE.

La Infraestructura Verde es un conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

La infraestructura verde está formada por suelos de diferentes categorías y calificación siendo de aplicación la normativa de cada tipo de suelo. Sus distintos elementos se zonifican y regulan de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

Asimismo, serán de aplicación las Directrices y criterios establecidos en el Título III del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La Infraestructura Verde se delimita en la documentación gráfica del PGE.

ARTÍCULO 37. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- Por razón de su IDONEIDAD, los usos se dividen en globales, permitidos, complementarios, prohibidos y provisionales.

- Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida expresamente por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- Uso Complementario o Exigible: Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca con relación a ellos.
- Uso Prohibido o Incompatible: Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante.

Los usos incorporados en cualquiera de los Planes de desarrollo del Plan General deberán referenciarse a alguna de las clasificaciones y categorías establecidas en el propio Plan.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el Plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.

a. Uso residencial. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

Run. Unifamiliar, vivienda en parcela independiente y en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

Rpf. Plurifamiliar, alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.

Rcm, Residencial Comunitario:

Rcm 1, Residencial Comunitario, comprende edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.

Rcm 2, Residencial Comunitario, comprende edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, y que estén relacionados con usos industriales y educativo, tales como residencias de estudiantes o de trabajadores de las zonas industriales.

b. Uso terciario. Comprendiendo las siguientes categorías:

Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) **Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes que cumplan con los requisitos del Anexo III de Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (Tco.1b).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas (Tco.1c).

b) **Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales(Tco.2):**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes que cumplan con los requisitos del Anexo III de Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

c) **Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante industrial (Tco.3.):**

Comprende aquellas actividades comerciales mayoristas vinculadas a la producción y dirigidas a profesionales. También se permitirá actividades comerciales que por el volumen de los artículos que comercializan, precisan de grandes espacios sin que ello genere flujos de tráfico especialmente significativos, como sucede en los establecimientos de material de construcción, jardinería, muebles o concesionarios de vehículos a motor y ello siempre que cuenten con fachadas a ejes viarios principales.

Uso Hotelero (Tho): Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se distinguen los siguientes:

- a) Despachos profesionales domésticos (Tof.1): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- b) Locales de oficina (Tof.2).

Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: bar, restaurante, salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.,

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).
- b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 10 metros (Tre.2).
- c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 10 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).
- d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

Se podrán desarrollar Planes Especiales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

c. Uso industrial-almacenes; la regulación del uso industrial se atenderá a cuanta normativa resulte preceptiva. Así se tendrá en cuenta la norma de protección contra incendios, la normativa relativa a seguridad y salud en el trabajo, normativa relativa a medio ambiente, etc.

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2m² y un volumen de 10 m³.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores.

Ind.1.-Uso Industrial compatible con la vivienda:

Este uso engloba actividades propias de las pequeñas industrias, incluso artes y oficios, generalmente de pequeña entidad, como talleres o empresas muy especializadas.

Comprende aquellas actividades industriales incluidas en el Anexo III b) de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la

Comunitat Valenciana que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Ind.2.-Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales:

Este uso engloba actividades de obtención y transformación de materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, distribución, logística, etc.

Comprende aquellas actividades industriales incluidas en el Anexo II y el Anexo III a) de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana que por no considerarse incompatibles con la zona no residencial se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Ind.3.-Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén:

Este uso engloba actividades de obtención y transformación de materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, distribución, logística, etc.

Comprende aquellas actividades industriales incluidas en el Anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana que por no considerarse incompatibles con las zonas industriales se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

d. Aparcamientos

Par1.-Aparcamiento al aire libre o cubiertos para uso público o privado de cualquier tipo de vehículos de carretera, plataformas, remolques o similar vinculados al transporte de mercancías. Este uso, en su caso, tendrá que gestionar la presencia de hidrocarburos procedentes de la escorrentía de agua pluvial mediante sistemas urbanos de drenaje sostenible.

En los aparcamientos al aire libre se deberán arbolarse a razón de un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento con el objeto de minorar el impacto paisajístico y el efecto “isla de calor”.

e. Uso dotacional, Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

Uso Dotacional (D)

Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

Uso de Espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

Uso de Equipamiento comunitario:

- a) Uso Educativo (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, Bachiller, ESO, Infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).
- b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- c) Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.. Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.
- d) Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.
- e) Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.
- f) Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.
- g) Uso de Abastecimiento (Dab): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.
- h) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.
- i) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.
- j) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

f. Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).
- b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).
- c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).
- d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).
- e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).
- g) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.7).

h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales y lechos de lagos o lagunas que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) (Din.8).

g. Usos en el medio rural, se establecen las siguientes categorías:

- Nag. Uso Agropecuaria: Actividades de cultivo y explotación agraria.
- Nga. Uso Ganadero: Actividades destinadas a la explotación pecuaria.
- Nes. Uso de Esparcimiento en el medio natural: Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
- Nme. Uso de Protección del Medio natural: Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.
- Npe. Uso de generación de energías renovables.
- Nac. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

CAPÍTULO 4º. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**SECCIÓN 1ª. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO****ARTÍCULO 38. PLANEAMIENTO VIGENTE ASUMIDO.**

Se consideran vigentes y complementarias al Plan General las determinaciones del planeamiento anterior referidas a las siguientes áreas, excepto en aquellos aspectos que son objeto de modificación por el Plan General:

Plan Especial de Protección de la Torre Racef

Homologación, Plan Parcial y PDAI Área Industrial Almussafes

Plan Parcial Industrial Juan Carlos I y Homologación

Plan Especial Patrimonio Público de Suelo Industrial

ARTÍCULO 39. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General se establecen Sectores de Planeamiento de Desarrollo cuya definición se contiene en las “Fichas de Zona”. Estos sectores no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada o, en caso de tenerla, se pretende modificar mediante el adecuado documento de planeamiento.

El Planeamiento de Desarrollo previsto por el Plan General comprende los Sectores que se enuncian a continuación.

ZND	ZND-RE	ZND-RE1
	ZND-IN	ZND-IN1
		ZND-IN2

En cualquier caso, el desarrollo, o modificación, de las determinaciones del Plan General se llevará a cabo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, aún cuando su redacción no esté expresamente prevista en el propio Plan, mediante los siguientes tipos de documento:

- Planes Parciales.
- Planes de Reforma Interior.
- Planes Especiales.
- Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
- Estudios de Detalle.
- Modificaciones del Plan General.

ARTÍCULO 40. ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido definido en la normativa urbanística, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

Mediante Estudio de Detalle y sólo para naves logísticas, se podrá incrementar la altura máxima permitidas por la zona de ordenación donde se ubique la parcela siempre que se garantice

mediante el correspondiente estudio que no se empeoran las condiciones de soleamiento de las parcelas y edificaciones próximas con respecto a la altura máxima establecida en la zona de ordenación.

ARTÍCULO 41. CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

El Plan General incorpora a su contenido un Catálogo Protecciones. El Catálogo incluye una normativa específica que forma parte de las presentes Normas Urbanísticas.

El Catálogo incluye la delimitación del Plan Especial de la Torre Racef, en cuyo ámbito no se permite la sustitución indiscriminada de edificios y se exige que las actuaciones de conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, incluye la determinación de los bienes y edificios que son objeto de protección en su ámbito, incluyendo las condiciones y características de su régimen de protección.

Como Anexo a este documento se incorpora el Catálogo de Paisaje que forma parte de la ordenación estructural del plan.

ARTÍCULO 42. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El Plan General incorpora a su contenido, a través de su Estudio de Paisaje, las Normas de Integración Paisajística estableciendo con ello un marco normativo orientado a alcanzar los objetivos de calidad paisajística definidos y corregir los posibles impactos y conflictos visuales y paisajísticos detectados o que se pudieran derivar de la nueva ordenación municipal prevista.

Las Normas de Integración Paisajística forman parte de la presente Normativa Urbanística.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

ARTÍCULO 43. NORMAS GENERALES.

La actividad urbanística de ejecución del Plan se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas en el ámbito de Unidades de Ejecución, de gestión directa, indirecta o por los propietarios, de acuerdo con la normativa urbanística valenciana.

ARTÍCULO 44. ACTUACIONES AISLADAS.

La ejecución del Plan de Reforma Interior en el suelo urbano que no se incluya en Unidades de Ejecución, se realizará mediante Actuaciones Aisladas.

La ejecución del Plan mediante Actuaciones Aisladas requerirá el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa urbanística valenciana, en los términos exigidos por el Plan. A tal efecto será necesario asegurar la cesión gratuita y la urbanización completa del ámbito vial de servicio de cada parcela, incluyendo la pavimentación y las necesarias conexiones con las redes generales de abastecimiento y evacuación de aguas, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía. Asimismo, podrá exigirse la ejecución de obra civil correspondiente a las infraestructuras de Telecomunicaciones.

La gestión de las Actuaciones Aisladas podrá ser pública o privada, estando los particulares habilitados para llevarlas a cabo. A los efectos de la disponibilidad sobre las propiedades, se considera como centro histórico el ámbito definido en el Plan Especial de Protección de la Torre Racef.

ARTÍCULO 45. ACTUACIONES INTEGRADAS.

El suelo incluido en Unidades de Ejecución se ejecutará mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI).

ARTÍCULO 46. DOCUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

El desarrollo de la gestión urbanística derivada de la ejecución del Plan General se llevará a cabo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de documento:

- Programas de Actuación Integrada.
- Programas de Actuación Aislada.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Urbanización.

Acompañados de todos y cada uno de los estudios complementario establecidos por la normativa vigente, como necesarios para su tramitación.

ARTÍCULO 47. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Para la ejecución del Plan en el ámbito de las Unidades de Ejecución será preciso aprobar el correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que podrá abarcar una o varias Unidades de Ejecución.

La relación de programas previstos para la ejecución de las correspondientes Unidades de Ejecución se contiene en las "Fichas de gestión", en las que señalan las condiciones específicas para cada una de ellas.

Los Programas de Actuación Integrada tienen por objeto: identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionarla, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

La redelimitación de Unidades, mediante la modificación de sus límites, agrupación o subdivisión de sus ámbitos, que no implique modificación de las Áreas de Reparto ni de los aprovechamientos tipo, no exigirá la redacción o modificación del planeamiento, pudiéndose realizar directamente por los Programas de Actuación Integrada.

ARTÍCULO 48. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN MEDIANTE PLAN DE REFORMA INTERIOR.

La programación de Actuaciones Integradas en el suelo urbano, donde no se hubiesen delimitado Unidades de ejecución, requerirá la delimitación de éstas mediante Planes de Reforma Interior. Cada una de las Unidades de Ejecución que se delimiten podrá tener la consideración de Área de Reparto independiente, determinando el correspondiente aprovechamiento tipo. En el caso de no modificarse las Áreas de Reparto ni el aprovechamiento subjetivo de los propietarios podrá seguirse el procedimiento indicado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 49. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación tienen la finalidad de concretar la nueva distribución parcelaria resultante del proceso de ejecución de las Actuaciones urbanísticas, adjudicando las parcelas resultantes a la Administración y a los afectados según su derecho.

En el caso de Reparcelaciones voluntarias podrán sustituirse por la escritura pública de Reparcelación, suscrita por todos los afectados.

ARTÍCULO 50. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

En las Unidades de Ejecución el diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único para cada Programa de Actuación Integrada. Deberá cumplir las prescripciones de la normativa urbanística valenciana, respetando las determinaciones contenidas en este Plan. Cada Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el párrafo anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios o agentes urbanizadores. Para el caso de unidades de ejecución procedentes de un Plan de Reforma Interior, el proyecto de urbanización podrá contener más de una unidad de ejecución para garantizar la adecuada integración de las diferentes unidades incluidas en un mismo sector. Para este caso el proyecto se tendrá que dividir por fases, que coincidirán con las unidades de ejecución, para poder desarrollarse independientemente.

El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.

En cualquier caso, toda obra pública de urbanización, ya sea consecuencia de actuaciones integradas o aisladas, requerirá la elaboración y tramitación de un proyecto de urbanización.

Los Proyectos de urbanización se ajustarán a los requisitos de diseño que se determinen y contendrán la documentación exigida por la legislación sectorial vigente.

Los proyectos de energía eléctrica de Alta Tensión deberán aplicar las Recomendaciones 1999/519/CE.

ARTÍCULO 51. ÁMBITO VIAL DE SERVICIO DE LAS PARCELAS PRIVADAS.

El ámbito vial de servicio de las parcelas de suelo urbano está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento equipamientos o espacios libres, situado en una banda paralela a las alineaciones con una anchura igual a la mitad de la del vial y no inferior a 4 metros en el Centro Histórico, a 7 metros en el resto de suelo residenciales y a 10 metros en los suelos con uso dominante Industrial o terciario. Los límites laterales del ámbito vial están definidos por dos líneas perpendiculares a la alineación en los vértices exteriores de la parcela. En el caso de parcelas en esquina el límite del ámbito vial se definirá por el encuentro de la prolongación de las bandas respectivas. En el caso de viales de borde, con parcelas edificables en una sola fachada, el ámbito vial incluirá toda la anchura de la calle.

ARTÍCULO 52. CONDICIÓN DE SOLAR.

La edificación de las parcelas privadas exige que los terrenos obtengan, previa o simultáneamente, la condición de solar, mediante la forma de Actuación, Aislada o Integrada, que les corresponda. A tal efecto podrán considerarse solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones establecidas en la normativa urbanística valenciana, además de haber cedido de forma gratuita al Ayuntamiento la superficie del ámbito vial servicio, más la pavimentación de calzadas y aceras, las necesarias conexiones con las redes generales de abastecimiento y evacuación de aguas, energía eléctrica y alumbrado público y su distribución hasta la parcela concreta.

Asimismo, podrá exigirse la ejecución de la obra civil correspondiente a las infraestructuras de Telefonía y Telecomunicaciones, cuya ejecución será obligatoria cuando les sea exigible a las edificaciones previstas la preinstalación de telecomunicaciones. Las parcelas deberán cumplir el resto de las condiciones derivadas del correspondiente Programa de Actuación.

El Plan incluye viarios existentes en parques públicos, para las parcelas que tenían la condición de solar con estos viales no la perderán siempre que el parque incluya los servicios que le den la condición de solar a la parcela. El vial podrá ser de tránsito restringido.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE CONEXIÓN Y URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE CONEXIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Las presentes Normas de Urbanización tienen como objeto establecer y regular, en el ámbito de aplicación del Plan General, las condiciones y criterios técnicos mínimos que deberán reunir las obras de urbanización, así como la instalación de servicios públicos en el subsuelo, suelo y vuelo de dominio y uso público municipal, así como en terrenos propiedad particular que vayan a ser destinados a dicho régimen.

Para aquellos aspectos de las instalaciones de servicio que no figuren dentro del presente planeamiento, se adoptará las condiciones y diseño establecidos por la normativa vigente y la empresa suministradora, previo el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

Las condiciones de conexión de cada una de las unidades de ejecución se establecen en su correspondiente ficha de gestión

ARTÍCULO 54. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

El Ayuntamiento podrá exigir condiciones específicas de urbanización adecuadas al respeto por las características históricas, arquitectónicas o ambientales del ámbito a urbanizar.

Será de aplicación la normativa urbanística y de accesibilidad básica y la valenciana.

ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

En el diseño de las zonas verdes, se tendrá en cuenta la capacidad de que tienen estos espacios de funcionar como reguladores higrotérmicos, de barreras contra el viento, de generar elementos de sombra.

En el desarrollo de los nuevos sectores previstos se deberá contemplar la conservación del arbolado y de las especies arbustivas autóctonas de interés que se localicen dentro de los mismos. Siempre que sea posible se mantendrán en el lugar que ocupan, bien formando parte de las zonas verdes comunes, bien en el interior de parcelas privadas. Del mismo modo, aquellas áreas de interés ambiental que queden englobadas en el interior de estas áreas deberán ser respetadas y conservadas mediante su integración en la red de dotaciones comunes como zonas verdes. Por tal motivo, se deberá proceder al deslinde de las mismas antes del inicio de las obras a fin de impedir el tránsito de vehículos.

La elección del arbolado de alineación en viales tendrá en cuenta el volumen aéreo disponible, su adaptación al espacio, calidad y profundidad del suelo, procurando que cumpla con el correcto sombreado de las zonas peatonales.

La elección de especies apropiadas para el ajardinamiento se realizará tomando como referencia la vegetación mediterránea, de bajo mantenimiento y escaso consumo de agua, perfectamente adaptadas a una climatología que presenta largos periodos de sequía.

En el desarrollo de nuevos espacios ajardinados quedará prohibido la utilización de vegetación alóctona "invasora" siguiendo lo establecido en la legislación vigente, Decreto 213/2009, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, y Orden 10/2014, 26 mayo, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modifican los anexos del Decreto 213/2009, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, y se regulan las condiciones de tenencia de especies animales exóticas invasoras.

El riego de las zonas verdes deberá realizarse mediante agua depurada. En tanto no se pueda suministrar agua depurada el riego se realizará preferentemente con agua de riego.

La red de riego será independiente de la red de abastecimiento de agua potable con una acometida general independiente.

Los proyectos de obra de urbanización, tanto de espacios libres públicos como del tratamiento de los espacios libres de parcela, deberán plantear la mayor cantidad de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

No se podrán instalar centros de transformación de energía eléctrica en la superficie de los espacios libres.

ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

1.-Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

2.-Todas las nuevas actuaciones de urbanización deberán ejecutar una doble red de abastecimiento de agua de tal manera que se garantice el riego de las zonas ajardinadas y baldeo de las calles con agua depurada/riego.

3.-Será necesaria la aprobación de la instalación por la empresa concesionaria del servicio de distribución de agua con el visto bueno de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

4.-Las fuentes ornamentales no podrán abastecerse de agua depurada y será de aplicación Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

ARTÍCULO 57. CONDICIONES PARA LA EDAR.

1.-Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas

ARTÍCULO 58. CONDICIONES DE LA RED DE EVACUACIÓN DE AGUA PLUVIAL.

Debido a las características de las lluvias en esta zona del mediterráneo resulta necesaria una normativa adecuada. Se deberá redactar una ordenanza que regule la evacuación de agua de lluvia en la que se fomente de una manera clara el uso de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible tanto para el suelo urbanizado como para el suelo a transformar.

Las condiciones de la laminación de las aguas pluviales se desarrollarán en una ordenanza específica.

En tanto no se apruebe la mencionada ordenanza se estará a las siguientes:

A) Para las intervenciones en suelo urbanizado, la evacuación de aguas se realizará preferentemente mediante sistema separativo. Admitiéndose, en este caso, la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial siempre que las condiciones de evacuación lo permitan.

En el caso de la existencia de una red unitaria, se deberá evacuar las pluviales en superficie, previa laminación en parcela privada, y sólo en el caso de resultar, de una manera justificada, imposible su evacuación en superficie se podrá verter a la red unitaria.

En cualquier caso, para el suelo urbanizado:

- 1) Se diseñarán con un nivel de protección de al menos 15 años de periodo de retorno.
- 2) En el caso de resultar necesarias, el diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm). Los imbornales y sumideros

serán no atascables y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo - mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie, en los horizontales

B) Para las urbanizaciones de nueva planta, con el objeto de mantener el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización y minimizar los impactos del desarrollo urbanístico en cuanto a la cantidad y la calidad de la escorrentía (en origen, durante su transporte y en destino será necesaria la utilización de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS). Se evitarán los colectores enterrados y, en el caso de resultar necesarios, se deberá justificar su idoneidad y la inexistencia de soluciones alternativas mediante escorrentía superficial.

El orden de prioridad debería ser la infiltración al propio terreno donde se genera la evapotranspiración de parte de dichos volúmenes o bien finalmente la captura y uso, y/o si tratamiento mediante sistemas de alta eficiencia (sistemas de bioinfiltración o biotratamiento) de toda el agua producida en el ámbito en todo lo que sea técnicamente posible del agua de escorrentía. El porcentaje de agua dedicada a la primera categoría, vendrá condicionada por las características geológicas, así como la presencia o no de acuíferos subyacentes, lo que deberá ser confirmado con estudios de detalle.

Los principales elementos para la infiltración en el terreno serán los siguientes:

Construcción de pozos y cubetas para el drenaje y bioretención de las aguas de escorrentía. Construidas en suelos permeables y con fondo plano, permiten retener el agua de escorrentía prevista y permitir su posterior lenta percolación sobre el terreno.

Instalación de pavimentos permeables. La existencia de pequeños huecos en ellos permite el paso del agua hacia la base, que actúa de almacén de agua antes de infiltrarse en el terreno. Estos pavimentos tienen la capacidad de eliminar sedimentos y en cierta medida metales pesados.

Cunetas vegetadas. Consiste en pequeños canales con vegetación de escasa entidad que cubre el lateral. La base del canal recoge y lentamente traslada la escorrentía aguas debajo de los puntos de descarga.

Franjas de infiltración. En el entorno de aquellas áreas de mayor valor ambiental la instalación de estas franjas asociadas a alcorques drenantes pueden favorecer el desarrollo de la vegetación autóctona, especialmente el de aquellas especies más necesitadas de humedad.

C) Para las edificaciones. Todas las nuevas edificaciones deberán contar con un sistema de laminación de las aguas pluviales que sean captadas en sus azoteas o en sus espacios comunes. Se considerará la implantación de depósitos de laminación enterrados, para la reutilización del agua de lluvia en el riego de jardines privados cuando las dimensiones de éstos así lo requieran.

ARTÍCULO 59. CONDICIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado exterior irá acompañado de un estudio de eficiencia energética de las instalaciones, regulado en el RD 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento y las instrucciones técnicas complementarias. Adicionalmente será obligatorio:

El empleo, para las nuevas instalaciones, de sistemas de iluminación de alta eficiencia energética, tales como luminarias equipadas con luminarias tipo LED.

La realización de un plan de funcionamiento y mantenimiento en el que se establezca la reducción de intensidad o número de luminarias en funcionamiento en los periodos nocturnos, así como un calendario de mantenimiento de las instalaciones.

El empleo de las mejores técnicas disponibles como los reguladores de flujo en cabecera, mecanismos de telegestión cableados o inalámbricos, aprovechamiento del sistema para crear redes inalámbricas (wifi), etc.

Incluir un estudio de viabilidad técnico-económico, justificando cada una de las medidas empleadas.

ARTÍCULO 60. CONDICIONES DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS.

La gestión de los residuos producidos en el término municipal se realizará al amparo de la Ley de Residuos de la Comunidad Valenciana, dando un destino adecuado a aquellos conforme a sus características fisicoquímicas y siempre a través de empresas autorizadas.

La Entidad que gestione los residuos garantizará la recogida selectiva de residuos disponiendo de los contenedores necesarios al efecto.

Las empresas que, por su actividad, generen gran volumen de residuos sólidos relacionados con el embalaje (plásticos, cartones etc.) garantizarán la posibilidad de su almacenaje dentro de la propia parcela por un tiempo no inferior a 1 semana.

ARTÍCULO 61. CONDICIONES DE VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

1. Para el vertido de aguas residuales se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de los Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado en Almussafes.

2. Para el suelo industrial y debido a su cercanía a la Albufera, la red de vertido de aguas pluviales deberá ser estanca para evitar la contaminación del subsuelo. Tanto los pozos como las canalizaciones deberán ejecutarse con material impermeable. Se tendrá especial atención a las juntas para evitar la infiltración al terreno del agua residual.

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

3. Con el objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

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

4. Los Urbanizadores de los diferentes ámbitos de gestión deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Posteriormente, antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe de esta Entidad favorable de conexión, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

CAPÍTULO 5º. SECTORES, UNIDADES DE EJECUCIÓN, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

ARTÍCULO 62. DELIMITACIÓN DE SECTORES.

El Plan General delimita Sectores de Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano Y Urbanizable.

Las características de los Sectores delimitados se explicitan en las correspondientes «Fichas de Zona y Gestión». Se han delimitado los siguientes sectores:

ZUR-TR1, ZUR-TR2, ZND-RE1, ZND-IN1 y ZND-IN2

ARTÍCULO 63. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Plan General delimita Unidades de Ejecución en suelo urbano.

Las características de las unidades de ejecución se explicitan en las correspondientes «Fichas de Gestión».

Se han delimitado las siguientes Unidades de Ejecución:

ZUR-RE2, ZUR. RE3, ZUR-TR3 y ZUR-IN5

ARTÍCULO 64. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

La delimitación de las áreas de reparto es coherente con la normativa urbanística valenciana.

Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

SUELO URBANO:

Cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General en suelo urbano constituye un Área de Reparto.

En el resto del suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución las Áreas de Reparto serán uniparcelarias, en las que cada solar ó, en su caso, cada parcela de destino privado, constituye un área de reparto junto con el ámbito vial y suelo dotacional público colindante que le confiere la condición de solar, o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

En los sectores de suelo urbano que necesitan planeamiento de desarrollo será este el que delimite que suelos tienen que someterse a actuaciones integradas, mediante su inclusión en unidades de ejecución, y cuales deben desarrollarse mediante actuaciones aisladas.

SUELO URBANIZABLE:

Cada sector de suelo urbanizable forma un área de reparto junto con los suelos adscritos a cada uno. Estos suelos se definen en la ficha de gestión de cada sector.

ARTÍCULO 65. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

Todos los aprovechamientos tipos definidos en este Plan General tienen la condición de provisionales, y corresponderá a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo.

Asimismo, se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documento de gestión.

1. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

2. En las Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano el Aprovechamiento Tipo de cada una de las Áreas de Reparto coincide con el Aprovechamiento Tipo ó Aprovechamiento Medio de las respectivas Unidades. A los efectos del cálculo del aprovechamiento de las Unidades de Ejecución se considera proporcional el aprovechamiento de las parcelas a su edificabilidad. De este modo la edificabilidad total y el aprovechamiento total de las Áreas de Reparto son coincidentes.

3. En las Áreas de Reparto del suelo urbanizable se determinan los valores del aprovechamiento tipo, tal como aparecen en el Cuadro de Sectores y Áreas de Reparto en suelo urbanizable contenido en la Memoria Justificativa.

4. Los Proyectos de Reparcelación Forzosa podrán establecer diferentes coeficientes de ponderación en el interior de cada Unidad de Ejecución, en función de la valoración relativa por uso, tipología y localización de la parcela, justificando en todo caso los parámetros adoptados.

5. El aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación por los propietarios del suelo, es igual al porcentaje del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en la que el Plan General haya incluido a los terrenos, en la cuantía que en cada momento determine la legislación urbanística. El resto, si lo hubiera, corresponde a la Administración.

ARTÍCULO 66. RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, excepto en el caso de vinculación al desarrollo de sectores de suelo urbanizable. Las edificaciones e instalaciones permitidas en el mismo lo serán en relación al fomento y protección de los usos que le son propios y de los servicios e infraestructuras públicas que precisen su localización en el mismo.

CAPÍTULO 6º. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

ARTÍCULO 67. DEFINICIÓN.

La red primaria o estructural está integrada por las reservas de suelo dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En razón de su funcionalidad, la red primaria se integra por los siguientes grupos de dotaciones:

- Red Primaria de Comunicaciones, que comprende las redes viarias (P.CV_a), las redes viarias mixtas (P.CV_b) y red viaria no motorizada principal (P.CV_c).
- Red Primaria de Zonas Verdes y Espacios Libres, que comprende Parques (P.VP), Jardines (S.VJ) y Áreas de Juego (S.VA)
- Red Primaria de Equipamientos, que comprende los equipamientos Educativo cultural (P.QE), Deportivo-recreativo (P.QD), Sanitario-Asistencial (P.QS), Administrativo-institucional (P.QA) y de Infraestructuras- Servicios urbanos (P.QI).

Las condiciones de ordenación, ejecución y gestión de los elementos integrantes de las redes se determinan en los artículos siguientes. En el apartado correspondiente de la Memoria del Plan General y en los Planos de Ordenación se definen los elementos que constituyen la Red primaria.

ARTÍCULO 68. DESARROLLO.

En los casos necesarios las previsiones del Plan General respecto a la red primaria de dotaciones públicas se desarrollarán mediante Planes Especiales que fijen la situación y características de sus elementos. Asimismo, podrán ejecutarse mediante Proyectos de Urbanización o de Obra Ordinaria, sin necesidad del previo Plan Especial, cuando el elemento a ejecutar, por sus características, pueda realizarse con autonomía técnica. La elección del tipo de documento corresponde al Ayuntamiento en consideración a la complejidad de la red estructural de que se trate.

El Ayuntamiento, sobre los terrenos de titularidad pública destinados por el planeamiento a uso o servicio público, podrá establecer concesiones administrativas para la construcción y funcionamiento de edificios destinados a usos dotacionales.

El Ayuntamiento podrá destinar a la construcción de los elementos de la red primaria cuya ejecución no corresponda a los propietarios de suelo los recursos económicos procedentes de la enajenación del suelo de cesión gratuita que contenga los excedentes de aprovechamiento adjudicados a la Administración en el desarrollo del suelo urbanizable.

ARTÍCULO 69. CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Las viviendas sometidas al régimen de protección pública se distribuyen de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación valenciana, TRLOTUP.

En nuevos desarrollos, 30% de la edificabilidad residencial.

En unidades de ejecución en suelo urbano el 10% de los incrementos de edificabilidad residencial.

ARTÍCULO 70. RED PRIMARIA DE COMUNICACIONES.

Se adscriben a la Red Primaria de Comunicaciones todos aquellos espacios necesarios para mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad, tanto a nivel municipal como supramunicipal, motorizado (P.CVa), mixta (P.CVb) y no motorizado (P.CVc). Los elementos integrantes de la Red Primaria son los indicados en la Memoria del Plan General y en los Planos de Ordenación. La Red Primaria Motorizada, se divide, a su vez en:

- P.CVa0: Carreteras, AP-7, CV-42 y A-38.
- P.CVa1: Viales motorizados de la zona industrial Juan Carlos I
- P.CVa2: Viales motorizados de la zona industrial Norte
- P.CVa3: Carreteras, CV-520 (en su tramo sobre suelo no urbanizable).
- P.CVa4: Ronda casco urbano.
- P.CVa5: Resto de viales motorizados del casco urbano.

Las carreteras, las vías pecuarias y sus respectivas zonas de protección e influencia se rigen por su legislación específica.

A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras dependientes del Ministerio de Fomento y la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.

En la documentación gráfica del PGE se definen los elementos integrantes de la Red Primaria.

ARTÍCULO 71. RED PRIMARIA VIARIA MIXTA.

Se ha definido una red viaria de carácter mixto. Esta red sirve de transición entre la red viaria motorizada y la no motorizada, se trata de un espacio en el coexisten los dos tráficos, pero la escala de diseño tiene en cuenta a los medios de transportes no motorizados. Esta red viaria tendrá un menor volumen de tráfico motorizado y una menor velocidad máxima.

ARTÍCULO 72. RED PRIMARIA VIARIA NO MOTORIZADA.

Para fomentar los desplazamientos no motorizados, se ha definido una Red Primaria Viaria No Motorizada que no sólo discurre por los espacios urbanizados, sino que se implanta en todo el término de Almussafes y que conecta con los municipios limítrofes, con lugares de interés en el medio natural como es el frente litoral, espacios naturales, otras urbanizaciones, espacios públicos de interés, equipamientos públicos o privados y zonas de servicios.

Esta Red Primaria se ha definido como, No Vinculante, para poder flexibilizar su desarrollo y poder incorporar las mejoras que se puedan incluir con los estudios de movilidad de detalle. Es no vinculante desde el punto de vista del trazado previsto pero vinculante en la necesidad de incluirlas en el planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización garantizando su accesibilidad y continuidad con la red descrita en la documentación gráfica.

ARTÍCULO 73. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Comprende los espacios definidos en la Memoria del Plan General y que se representan en la documentación gráfica del mismo. Son las siguientes:

ZUR-DOT	SJL		Zona verde
ZUR-RE2		P.VA1	Zona verde lineal
ZND-RE1		P.VA2	Zona verde lineal
ZUR-RE3		P.VA3	Zona verde adscrita
ZND-TR3		P.VA4	Zona verde lineal
ZND-IN2		P.VJ4	Zona verde (banda lineal de 100m)
ZND-RE1		P.VP1	Parque Urbano Almussafes
SNU		P.VP2	Parque Urbano Almussafes
ZUR-IN3	varios		Zonas Verdes Juan Carlos I
ZUR-IN4	varios		Zonas Verdes Juan Carlos I (ampliación)
ZUR-RE1		P.VJ1	Parc Central
ZUR-RE1		P.VJ2	Parc de Les Palmeres
ZUR-RE1		P.VJ3	Zona Verde (Hogar del Jubilado)

PVP. Parque Público de Red Primaria

Se define un parque urbano de red primaria en dos partes, una que se sitúa adyacente al sector ZND-RE1 formando parte del mismo, aunque no de su superficie computable, la otra al sur del casco urbano y adyacente al mismo garantiza el fácil acceso de la población.

El parque deberá albergar usos recreativos compatibles con el carácter de parque público.

PVJ. Jardín Público de Red Primaria

Los jardines de la red primaria de dotaciones públicas estructuran y comunican la red de espacios verdes de la población.

P.VA, Áreas de Juego de Red Primaria

Cumplen análoga función que los jardines con menor superficie.

ARTÍCULO 74. CONDICIONES DE LOS PARQUES PÚBLICOS

Los objetivos en el diseño de los parques de red primaria serán los siguientes:

A.- Conseguir un desarrollo de los vegetales existentes e implantados en las zonas verdes, acorde con sus características, para alcanzar su mayor disfrute posible por los usuarios, con el menor costo económico en cuanto a su mantenimiento.

B.- Conseguir un paisaje urbano del municipio, que manifieste el respeto al medio natural, al arbolado urbano, a los parques, a los bosques y a los aprovechamientos Agropecuario, ganadero y forestal.

C.- Conseguir, desde el respeto a la diversidad de usos del suelo, la regularización de las actividades que están relacionadas con las zonas verdes en su amplio sentido, y que nos permita conseguir el mayor aprovechamiento de éstas, respetando unas mínimas condiciones de conservación del medio para disfrutar de él y de sus resultados.

D.- Mantener el nivel de calidad obtenido con las inversiones realizadas, mediante la reposición de los propios desgastes que el uso genera sobre las zonas verdes, de tal manera que no se llegue a unos niveles de deterioro tales, que como consecuencia de la falta de conservación se ponga en ruina lo conseguido con las inversiones ejecutadas.

Los usos permitidos en los parques públicos relacionados con el ocio pasivo son los siguientes:

- a) Usos culturales (Dsc): Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.
- b) Usos deportivos (Dep): Los usos deportivos deberán ser subsidiarios del uso principal de recreo y esparcimiento pudiendo estos ocupar un máximo del 10% de la superficie del parque.
- c) Áreas de juegos de niños: El establecimiento de estas no deben desvirtuar el carácter del parque.
- d) Kioskos con servicio de hostelería.
- e) Carteles y publicidad: No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.
- f) Cables y antenas: Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.

Ninguna de las edificaciones que alberguen estos usos podrá tener más de 400m² construidos.

La edificabilidad total no excederá de 0,05 m²t/m²s., con un máximo de una planta.

ARTÍCULO 75. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.

Comprende los espacios y edificios indicados en la siguiente tabla y que se representan en los Planos de Ordenación.

SNU		P.QE1	Centro de Educación Secundaria futuro
ZUR-DOT	SIPS	P.QE2	Centro de Educación Secundaria existente
ZUR-RE1	QE	P.QE3	Centro Cultural
ZUR-NHb		P.QE4	Casa Ayora
ZUR-NHa		P.QE5	Torre Racef
SNU		P.QD1	Parque de actividades
SNU	QD	P.QD2	Sistema General. Equipamiento Deportivo
ZND-IN2		P.QD3	Circuito de Karts
ZUR-RE1	QD	P.QD4 a,b,c	Equipamiento Deportivo (Hogar del Jubilado)
ZUR-NHa		P.QD5 a,b,c	Zona ajardinada (Torre Racef)
ZUR-RE1	QD	P.QD6	Hogar del Jubilado
ZUR-RE1	QA	P.QA1	Ayuntamiento
ZUR-RE1	QA	P.QA2	Policía Local
ZUR-DOT		P.QA3	Protección Civil
ZUR-RE1		P.QA4	Cuartel Guardia Civil
SNU		P.QA5	Retén Policía
ZUR-RE1	QI	P*.QI1	Subestación eléctrica
SNU		P.QI2	EDAR
SNU		P.QI3	Cauce de El Tramusser
ZUR-RE1	QS	P.QS1	Centro de Salud
ZUR-RE1	QS	P.QS2	Residencia
SNU	QS	P.QS3	Cementerio
SNU		P.QS4	Ampliación Cementerio
ZUR-NHa		P*.QS5	Iglesia de Sant Bartolomé

ARTÍCULO 76 CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS DE RED PRIMARIA

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos. Caso de no señalarse en los planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc....), las condiciones de parcela, de

volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los equipamientos ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de equipamiento, a las condiciones de la Zona entorno próximo.

3. Las nuevas parcelas objeto de reserva dotacional educativa de centros públicos, cumplirán con lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o norma que la sustituya. En concreto, en lo que respecta a las condiciones de edificabilidad, y cumpliendo con su artículo 11:

Coefficiente de edificabilidad: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Coefficiente de ocupación de parcela máximo: 70 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa $\leq 12 \text{ m}$.

Formas de los edificios y sus cubiertas, no se establece.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 .

ARTÍCULO 77. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Comprende el espacio definido en la lista anterior como P*.QI-1, P.QI2 y P.QI3 y que se representa en el Plano de Ordenación. Se trata de un equipamiento privado que alberga la subestación eléctrica y públicos que albergan la Estación Depuradora de Aguas Residuales y el cauce del Barranc del Tramusser.

ARTÍCULO 78. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA COMPUTABLES A EFECTOS DE DETERMINAR LOS PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO.

Los espacios libres y viales incluidos o vinculados a las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano o a los sectores de suelo urbanizable podrán ser computados a los efectos de determinar el índice de edificabilidad y el cumplimiento de estándares de la red secundaria, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística valenciana.

En el caso que se pueda computar como cesión de red secundaria parte de un espacio libre de red primaria se especificará en la ficha de planeamiento del sector.

CAPÍTULO 7º. SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 79. PARCELA MÍNIMA.

La unidad mínima de cultivo tendrá 3.000m². No se podrá generar parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

ARTÍCULO 80. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Con carácter general, serán de aplicación las siguientes normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable:

1. Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas del plan, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclavan, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.
2. Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.
3. No podrá edificarse o construirse con una altura superior a una planta, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.
4. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
5. En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística.
6. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada y a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de las Normas de Integración Paisajística.

ARTÍCULO 81. CONDICIONES DE VALLADO.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el ambiente en el que se encuentren.

1. Evitar colocar vallas metálicas, especialmente en huertos periurbanos. Se deberá justificar, en el caso de resultar necesarias, la utilización de vallas metálicas. Se entienden como huertos periurbanos las parcelas de uso agrícola situadas a una distancia inferior a 300m del casco urbano.
2. Con carácter general, impedir la separación entre los campos de cultivos mediante cerramientos o muros de fábrica de grandes dimensiones. Los cerramientos o vallados de las parcelas sólo podrán ser macizos hasta una altura de 0,6 m., pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc..., hasta una altura máxima de 2,2 metros.

ARTÍCULO 82. PROTECCIÓN DE ACEQUIAS, CAMINOS, MÁRGENES, BARRANCOS Y MASAS ARBUSTIVAS.

Los caminos, márgenes, barrancos, torrentes y todos los elementos que existen o discurren por Suelo No Urbanizable quedan protegidos. Solamente se podrán autorizar modificaciones en su trazado o características cuando se acredite claramente la consecución de mejoras en su aspecto, condiciones de uso o conservación.

La red de acequias deberá ser mantenida en su integridad, no se podrá modificar su trazado en tanto no se acredite claramente la consecución de mejoras en su aspecto, condiciones de uso o conservación.

Para la tala o cambio de cualquier de las masas arbustivas recogidas en el inventario del Plan General, se estará a lo especificado las normas de rango superior que regulen la materia y se encuentren en vigor.

ARTÍCULO 83. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Salvo disposición específica diferente, contenida en estas Normas, en los casos en que sea posible su construcción, las edificaciones se regirán por los siguientes parámetros:

Separación a lindes:	10 metros a lindes con caminos públicos. 15 metros respeto al eje de camino público 5 metros a lindes con predios colindantes.
Número máximo de plantas:	1.
Altura máxima total:	7 metros.

En ningún caso se permitirá la agrupación de edificaciones de manera que se constituya núcleo urbano o núcleo de población. Se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población cuando concurra alguna de las siguientes condiciones:

Existencia de viviendas o cualquier tipo de construcción en número superior a 3 en una superficie de terrenos de dos hectáreas circundante a la edificación que se pretenda construir.

Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc.

La edificación que se pretenda construir no alterará las condiciones del entorno, evitando la destrucción de los cultivos existentes, y procurando que sus condiciones de edificabilidad sean acordes con la particularidad del medio físico sobre la que se asienta. Caso de necesitar corte de arbolado, se requerirá la preceptiva licencia municipal, que no se otorgará sin garantizar debidamente su reposición.

Las infraestructuras necesarias para la minimización de impacto serán las mínimas necesarias y justificadas que reduzcan el impacto paisajístico y medioambiental de estas agrupaciones de viviendas. La solución de los vertidos de aguas residuales será prioritaria en los planes de minimización. Además, se deberá prever la recogida regular de residuos sólidos y el suministro de agua potable, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. En ningún momento habrá que confundir la minimización del impacto con una urbanización, no se trata de dotar de servicios urbanísticos a los diseminados, se trata de minimizar su impacto ambiental. En cualquier caso, se estará a lo que regule la normativa urbanística valenciana.

SECCIÓN 2ª SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del Plan General que no son objeto de protección ni se incorporan al Suelo Urbanizable por resultar innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

Con carácter general y para el tipo de actuaciones y edificaciones permitidas en esta zona, no será preceptiva la elaboración de estudio de impacto ambiental ni de estudio del paisaje particular para estas actuaciones.

Quedan sujetos a licencia municipal los usos, obras y aprovechamientos definidos en el artículo 211 a, b y c del TRLOTUP.

Se definen dos zonas de suelo no urbanizable común:

Zona Rural Común Agropecuaria 1, ZRC-AG1

Zona Rural Común Forestal, ZRC-FO

ARTÍCULO 84. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA 1, (ZRC-AG1)

1. La Zona Rural Común Agropecuaria 1, identificada en la cartografía del Plan General, bajo la clave ZRC-AG1, comprende el conjunto de terrenos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en la normativa urbanística valenciana y conforme a la Memoria Ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica, que se acompaña a este Instrumento de Planeamiento Urbanístico.

Parte de este suelo alberga en la actualidad, una serie de dotaciones deportivas y de recreo, así como el cementerio municipal.

2. En la Zona Rural Común Agropecuaria y conforme a la ordenación por zonas establecida, se podrán realizar los usos, actividades y aprovechamientos correspondientes a las zonas siguientes:

a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.

b. Con las limitaciones que se señalan, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal para la edificación en suelo no urbanizable común se podrán ejecutar las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

1.-Construcciones e instalaciones Agropecuarias (Nag) Tales como almacenes vinculados a la actividad Agropecuaria, invernaderos, viveros, y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación Agropecuaria o para la conservación del medio natural. Estas construcciones e instalaciones y sin perjuicio del procedimiento establecido al efecto deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

2.- Además son compatibles los siguientes usos; Dep, Dsc, Dsr y Dce.

Las dotaciones deberán preservar el carácter abierto del ámbito, la separación funcional y visual entre este ámbito y los suelos industriales, residenciales y de zona verde próximos al mismo.

A. CONDICIONES PARA EL USO AGROPECUARIO.

Dentro de esta categoría se incluyen las edificaciones destinadas a almacenamiento de productos Agropecuarios para su posterior traslado a centrales hortofrutícolas, invernaderos que precisen de obras permanente de fábrica y/o depósito de maquinaria Agropecuaria.

La licencia municipal se otorgará previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura y ganadería. Las condiciones dependiendo del uso serán las siguientes:

Edificaciones vinculadas a usos Agropecuarios.

1.-Las edificaciones vinculadas al almacenamiento de productos Agropecuarios, (sin manipulación) e invernaderos que precisen de la ejecución de estructura y cubierta con elementos permanentes de arquitectura precisan:

Deberán asentarse sobre fincas legalmente parceladas con una extensión mínima de 3.000 m².

La ocupación máxima de la parcela será del 2% sobre el total de la finca, la superficie no ocupada por la edificación habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado.

Tendrán una única planta, siendo la altura máxima de cornisa de 7 m. y la altura máxima de 10 m.

Las edificaciones se situarán a una distancia de 10 m. de los lindes de la finca y 15 respecto del eje de caminos públicos, y en todo caso respetar las distancias de protección de las diferentes legislaciones sectoriales.

La distancia a linde será como mínimo de 10 m y 15 m. del eje de camino en su caso, debiendo respetar las distancias de protección de las diferentes legislaciones sectoriales que le fueren de aplicación.

Contarán con acceso rodado en concordancia con la naturaleza del suelo no urbanizable.

En el caso de presencia de masa arbórea, distinta a la de cultivo, la edificación deberá respetar la misma e incluso incrementarla con la plantación de especies arbóreas autóctonas.

No se concederá licencia de edificación si hubiere riesgo de núcleo de población.

En todo caso previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, se podrán ejecutar las obras e instalaciones siempre que cumplan con las condiciones que se disponen:

2.-Invernaderos e instalaciones provisionales, guardarán una distancia a lindes de 3m.

3.-Instalaciones de motores de riego y guarda de aperos de labranza.

No superarán los 20 m² de superficie edificada y 3m de altura, con una distancia a lindes de 3m y 5m si recae a camino.

4.-Edificios catalogados y de uso dotacional en suelo no urbanizable

5.-Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

Obras, instalaciones y servicios públicos promovidos por las Administraciones Territoriales.

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras

públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesiten establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley.

En concreto se permitirán dentro de las mismas los cabezales de riego, que albergarán los elementos de regulación y automatización de sistemas mancomunados para aplicaciones de riego y de fertirrigación, que cumplirán con las siguientes determinaciones:

Superficie construida máxima: 250 m².

Altura de cornisa 6m.

Diseño y tipología constructiva rural.

Estas edificaciones deberán de quedar afectadas a la parcela en escritura pública y convenientemente registradas, con el objeto de poder justificar la edificación a ejecutar e imposibilitar una segregación futura que pueda dejar a la edificación en una situación de ilegalidad urbanística.

Se atenderá al resto de condiciones establecidas por la normativa urbanística valenciana.

ARTICULO 85. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA RURAL COMÚN FORESTAL, (ZRC-FO)

Esta zona coincide con suelos con características forestales del término municipal.

Los **usos dominantes** son los siguientes:

Nes. Uso de Esparcimiento en el medio natural: Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

Nme. Uso de Protección del Medio natural, en concreto se podrá hacer las siguientes:

- a) Mantenimiento y regeneración de las formaciones forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, ya sean espontáneas o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, de regulación, biodiversidad, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas, así como las actividades de regeneración de zonas forestales degradadas.
- b) Actividades, tales como la silvicultura, relacionadas con la obtención de los bienes derivados de los servicios de producción de los ecosistema forestales, como maderas, leñas, cortezas, pastos, frutos, resinas, plantas aromáticas, plantas medicinales, setas y trufas, productos apícolas y, en general, los demás productos y subproductos propios de los terrenos forestales. No tendrán la consideración de cambio de uso las roturaciones y labrados necesarios para la realización y/o mantenimiento de repoblaciones y plantaciones forestales, realizadas según lo legalmente previsto.
- c) Actividades relacionadas con el suministro de los servicios ambientales de regulación y culturales, proporcionados por los ecosistemas forestales, tales como la actividad cinegética, la actividad piscícola, el uso excursionista, turístico, recreativo y pedagógico de los montes.
- d) Los cultivos agrícolas con finalidad cinegética, paisajística, de fomento de la biodiversidad o de protección de incendios.
- e) La construcción de pistas o caminos forestales e infraestructuras necesarias para la provisión de los servicios ambientales, como áreas recreativas, observatorios forestales, etc., siempre que hayan estado previamente autorizadas.
- f) Cualquier otro uso o actividad relacionada que no haga perder al suelo su carácter forestal.

Los **usos compatibles** son los siguientes:

Uso deportivo.

Los **usos incompatibles** son el resto.

Las **construcciones permitidas** son las siguientes:

Las obras, infraestructuras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general o necesarias para la minoración de los riesgos que motivaron su consideración como terreno forestal estratégico.

Las infraestructuras necesarias para el suministro de servicios de producción, la creación de áreas, núcleos o itinerarios recreativos, zonas de acampada, campamentos, aulas de la naturaleza o cualquier otro tipo de infraestructura recreativa, cultural, social o turística.

Para la emisión del informe preceptivo de la administración forestal será obligatoria la presentación, por parte del promotor de la actuación, de un plan de prevención de incendios forestales, elaborado por un técnico forestal con formación universitaria y que contendrá como

mínimo medidas de prevención, protección y evacuación contra incendios forestales, mediante actuaciones silvícolas y de infraestructuras.

La edificabilidad permitida para estas construcciones no será superior a 0,02m²/m². Las edificaciones no podrán tener más de 200m², cada una de ellas y no podrán ubicarse a una distancia inferior a 100m entre ellas.

SECCIÓN 3ª SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

El suelo no urbanizable de protección se ha dividido en las siguientes zonas:

ZRP-AG	1	Agrícola
ZRP-AG	2	Agrícola DIC
ZRP-AG	3	Agrícola Ganadería
ZRP-AF	1	Afecciones Carreteras
ZRP-AF	2	Afecciones FFCC
ZRP-AF	3	Afecciones DPH
ZRP-AF	4	Afecciones VP
ZRP-AF	5	Afecciones EDAR
ZRP-RI		Riesgos: Peligrosidad de inundación

ARTÍCULO 86. ZONA RURAL DE PROTECCIÓN AFECCIONES (ZRP-AF).

Será de aplicación la legislación y normativa sectorial de aplicación a cada dominio público y se incluyen en este suelo el dominio público de las siguientes procedencias:

- 1.-Dominio Público de Carretera, el de las carreteras (AP-7, CV-48 y CV-520),
- 2.-Dominio Público de Ferrocarril
- 3.-Dominio Público Hidráulico de los cauces públicos,
- 4.-Dominio Público Vías Pecuarias, el ancho legal de las Vías Pecuarias que discurren por Suelo No Urbanizable.
- 5.-Aunque no se trate de un dominio público, la Estación Depuradora de Aguas Residuales, Albufera Sur.

ARTICULO 87. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA 1 (ZRP-AG1).

Comprende aquellos terrenos que son objeto de protección por razón de sus valores Agropecuarios y de preservación del medio rural. Se trata de suelos con notable aptitud para el cultivo agrícola, que están cultivados actualmente o habiéndolo estado, conservan la infraestructura necesaria para volver a estarlo, así como aquellos con aptitud para el cultivo, situados en ámbitos de interés paisajístico y ambiental.

Se estará a lo dispuesto en los condicionantes de la legislación y normativa relacionada con usos agropecuarios.

Con el fin de potenciar el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales y de los valores agropecuarios y paisajísticos, se establece el siguiente

régimen de usos, referido a aquellas actividades que se consideran compatibles con la protección establecida:

1.- Se pueden autorizar los usos y aprovechamientos siguientes:

a) Construcciones e instalaciones Agropecuarias (Nag), que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos Agropecuarias, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario, o con sus características naturales propias.

Se prohíbe con carácter general:

la instalación de carteles, paneles o cualquier otro elemento gráfico de naturaleza publicitaria.

la instalación de antenas y repetidores de telecomunicaciones
los invernaderos

A.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA EL USO AGROPECUARIO.

-Edificaciones para instalar motores de riego:

No superarán los 40 m² y 3 m. de altura con una separación a lindes de 3 m.

-Edificaciones para guardar aperos de labranza

No superarán los 20 m. y 3 m. de altura con una separación a lindes de 3 m.

-Almacenes: Parcela mínima 10.000 m². ocupación máxima de parcela 3%, edificabilidad máxima 0'03 m²/m². altura máxima 3 m. separación a lindes 3 m.

B. OBRAS Y ACTIVIDADES EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En las edificaciones existentes construidas de acuerdo con la licencia de obras otorgada o sobre las que no quepa ejercer acciones de restauración de la legalidad urbanística, podrán realizarse obras de conservación, consolidación, reforma, reestructuración, mejora y modernización para adaptarlas a los usos permitidos, siempre que supongan una adecuación a los objetivos de mantenimiento del uso Agropecuario de la zona y de incremento de la calidad paisajística. Cuando se justifique la necesidad de aumentar la superficie construida, el incremento máximo será, por una sola vez, del 20 por ciento de la superficie construida en el momento de aprobación del Plan General.

Los usos permitidos en esta clase de obras son los siguientes:

* Edificaciones destinadas exclusivamente a usos dotacionales, turísticos u hosteleros, vinculando necesariamente estos usos al mantenimiento de la productividad Agropecuaria de

la parcela. Cuando los usos existentes no dispongan de la correspondiente licencia de actividad, se produzca su sustitución o se incremente la edificabilidad será procedente la previa declaración de interés comunitario. Excepcionalmente podrá superarse el límite del 20 por ciento para el incremento de edificabilidad en el caso de usos dotacionales de interés público que justifiquen la necesidad de implantación en la huerta y la exigencia de la edificabilidad demanda.

En cualquier caso los establecimientos acreditarán la conveniencia de su situación aislada para el disfrute del medio Agropecuaria y el paisaje y plantearán medidas adecuadas de integración paisajística.

Estarán a cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, siendo exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca o entidad responsable del sistema de saneamiento.

ARTICULO 88. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA2 (ZRP-AG2).

En esta zona será de aplicación la normativa de la zona ZRP-AG1 y además se permitirá toda actividad industrial hortofrutícola (Ind2) que previamente se autorice mediante declaración de interés comunitario, de acuerdo al procedimiento ordinario establecido en el TRLOTUP.

Debiéndose cumplir:

- Superficie mínima de parcela: 15.000 m² (no se podrá computar la superficie incluida en la zona de protección de las carreteras)
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,20 m²t/ m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 20 por ciento.
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima de cornisa: 7 m.
- Deberán contar con acceso rodado en condiciones adecuadas para el uso a establecer, pavimentado y con ancho mínimo de 6 m, conectado a la red viaria ejecutada y en servicio.
- En todos los casos serán de cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En su caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.
- No se permiten almacenes ni otras construcciones vinculadas a ningún otro tipo de actividad.

ARTICULO 89. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA3 (ZRP-AG3).

En esta zona será de aplicación la normativa de la zona ZRP-AG1 y además se permitirá el uso ganadero, de acuerdo al procedimiento ordinario establecido en el TRLOTUP.

No se permite las explotaciones apícolas.

Las parcelas deberán cumplir con los siguientes requisitos para albergar el uso ganadero:

- Superficie mínima de parcela: 10.000 m²
- Separación mínima a linde: 5 m., debiendo estar cualquier volumen a una distancia igual o mayor a su altura.
- Deberán contar con acceso rodado en condiciones adecuadas para el uso a establecer, pavimentado y con ancho mínimo de 6 m, conectado a la red viaria ejecutada y en servicio.
- En todos los casos serán de cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En su caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.
- No se permiten almacenes ni otras construcciones vinculadas a ningún otro tipo de actividad.

ARTICULO 90. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS (ZRP-RI).

Esta zona coincide con los suelos afectados por peligrosidad de inundación. Para estos suelos será de aplicación la normativa del PATRICOVA.

CAPÍTULO 8º. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 91. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS

Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.

ARTÍCULO 92. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en la legislación urbanística valenciana, sin perjuicio de las regularizaciones administrativas que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 93. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entiende fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

- a) Ocupar el viario público previsto por el plan.
- b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.
- d) Que el uso resulte incompatible con la zona de protección del dominio público.

2. Para las construcciones y edificaciones que por la afección del dominio público queden fuera de ordenación se estará a lo que resulte de aplicación de su normativa sectorial.

3. Para las construcciones y edificaciones que, por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.

4. Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.

ARTÍCULO 94. OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen según la correspondiente licencia de obras. Cuando la construcción carezca de la misma o se tratase de una licencia de legalización no podrán concederse licencias de Actividad.

Sólo se pueden autorizar cambios de titularidad de la actividad existente u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

En los casos de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar podrán autorizarse obras de consolidación de elementos arquitectónicos estructurales. Podrán asimismo concederse licencias para usos provisionales, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

Para las actividades con licencia municipal en funcionamiento en el Suelo No Urbanizable que tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán las obras necesarias para el mantenimiento y mejora de la actividad siempre y cuando éstas no impliquen un incremento de la ocupación de la actividad ni un incremento superior al 20% de la edificabilidad.

ARTÍCULO 95. CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS AL PLAN.

Son las construcciones y edificios que pese a no ajustarse plenamente al Plan no tengan la consideración de fuera de ordenación según la definición de los artículos anteriores. Sobre ellas se permiten las actuaciones enunciadas en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 96. OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS AL PLAN.

1. Se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.
2. Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

CAPÍTULO 9. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

ARTÍCULO 97. INTRODUCCION

Objeto

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística.

ARTÍCULO 98. LICENCIAS URBANISTICAS

Las licencias urbanísticas están reguladas en el Libro III, Capítulo I, Sección I y III de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. En el caso de que la norma se modifique se estará a lo dispuesto en la nueva norma.

ARTÍCULO 99. ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS U OTROS.

Regulación

Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

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

ARTÍCULO 100. INFORMACION URBANISTICA

Principios de publicidad del planeamiento

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

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de sectores y unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

4. Asimismo se formalizará el Libro Registro en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Consultas previas a las licencias

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

Consultas de Régimen Jurídico

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca con referencia a los planos del parcelario municipal y la referencia catastral. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Consulta previa para la promoción de planeamiento

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover.
2. El dictamen será evaluado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.
3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.
4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento y demandar el procedimiento concursal o presentar programa exento del mismo, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fé y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos

1. Los interesados podrá recabar dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.
2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.
3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.
4. Para el caso de no realizar la consulta previa, en cualquier caso, resultará necesario el dictamen técnico favorable sobre la adecuación a la normativa de aplicación y, en especial, el cumplimiento del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

CAPÍTULO 10. AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS.

ARTÍCULO 101 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Según la legislación y normativa vigente se ha grafiado en la información gráfica que acompaña este documento, los suelos afectos por las distintas regulaciones sectoriales en materia de Corredor de Infraestructuras, Riesgo de Inundación, Policía Mortuoria (cementeros), Carreteras, Transporte de Mercancías Peligrosas, Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales, Líneas Eléctricas de Alta Tensión, Ferrocarriles y Aguas.

ARTÍCULO 102. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será de aplicación la normativa y/o legislación sectorial vigente en el momento de la aprobación de esta normativa urbanística.

ARTÍCULO 103 AFECCIONES DE LA RED DE CARRETERAS

El término está atravesado de Norte a Sur, en su parte Este, por la Autopista AP-7. Se incluye también en el término de Almussafes su enlace con la A-38. La titularidad de estas infraestructuras es estatal, por lo que se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras vigente. En el momento de la redacción de este Plan la constituyen principalmente la Ley 37/2015, de 20 de septiembre de carreteras y RD 1812/1994, de 2 de septiembre.

Las afecciones que derivan de la presencia de estas carreteras figuran en los planos de ordenación de este documento y son la Zona de Dominio Público, la Zona de Servidumbre, la Zona de Afección y la Zona de limitación a la edificabilidad, definidas y reguladas en la Sección 1 del Capítulo III de la citada ley y desarrolladas en su Reglamento.

Atraviesa también el término de Norte a Sur, la CV-42, de norte a sur, bordeando el casco urbano y la CV-520 discurre desde el casco urbano en dirección Este hacia Sollana, de titularidad autonómica y local (Diputación de Valencia) respectivamente, por lo que se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica en materia de carreteras vigente. En el momento de la redacción de este Plan la constituye principalmente la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Las afecciones que derivan de la presencia de estas carreteras figuran en los planos de ordenación de este documento y son la Zona de Dominio Público y la Zona de Protección, definidas y reguladas en el art. 32 y 33 de esta ley respectivamente.

NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TÍTULO 0. INTRODUCCIÓN

En los últimos años la visión del paisaje ha ido adquiriendo una relevante importancia, percibiéndose como:

- un acervo cultural e identitario de cada territorio
- un elemento más de calidad de vida para los ciudadanos que lo disfrutan
- un activo de competitividad territorial, confiriendo al entorno un valor añadido

En consecuencia, mediante la reciente legislación autonómica, el paisaje se presenta como un criterio condicionante de la planificación territorial y urbanística debiéndose considerar en los planes y proyectos que se deriven de la política territorial.

Así, el Plan General Estructural de Almussafes incorpora, mediante su Estudio de Paisaje, las presentes Normas de Integración Paisajística, estableciendo con ello un marco normativo orientado a alcanzar los objetivos de calidad paisajística definidos y corregir los posibles impactos y conflictos visuales y paisajísticos detectados o que se pudieran derivar de la nueva ordenación municipal prevista.

Se trata pues de aunar y recoger con eficacia normativa plena, las conclusiones y premisas de integración paisajística que se derivan del estudio de paisaje, para una adecuada ordenación de este elemento del medio perceptual.

Dicho marco normativo incorpora las Normas de Integración Paisajística definidas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, concretando y desarrollando con detalle las líneas generales preestablecidas, aplicándolas a la problemática y contexto territorial del municipio de Almussafes.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El ámbito de aplicación de las presentes Normas de Integración Paisajística es el término municipal de Almussafes.
2. Los estudios de integración paisajística y programas de paisaje que no se aprueben conjuntamente con el Estudio de Paisaje del que forma parte esta normativa, deberán cumplir con esta normativa y justificar su adecuación a la misma.

ARTÍCULO 2. OBJETIVO DE LAS NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. El objetivo de estas Normas de Integración Paisajística es definir los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir la integración paisajística. Este objetivo general se concreta en los objetivos secundarios siguientes:

- a) Regular los parámetros estéticos y visuales derivados, acordes con la caracterización paisajística y visual concreta del territorio
- b) Corregir los conflictos paisajísticos existentes para la mejora de los ámbitos degradados
- c) Restaurar o rehabilitar de los ámbitos deteriorados
- d) Definir el Régimen Jurídico de los elementos catalogados
- e) Regular el régimen de usos y ordenación de la Infraestructura Verde.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA Y REVISIÓN

1. Las determinaciones de esta normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente y seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.
2. La revisión de la presente normativa sobre protección del paisaje se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que ha determinado su redacción y aprobación, para lo que se seguirán los trámites establecidos en la legislación aplicable.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE PAISAJE Y ALCANCE DE LAS NORMAS

1. Los documentos que integran el Estudio de Paisaje son los siguientes:
 - Memoria Informativa.
 - Memoria Justificativa.
 - Documento con Carácter Normativo:
 - Infraestructura Verde.
 - Programas de Paisaje
 - Normas de Integración Paisajística
 - Anexos:
 - Fichas de Elementos del Catálogo.
 - Documentación del Proceso de Participación
 - Planos

2. La memoria Informativa, Memoria Justificativa y los Anexos servirán para la interpretación de las presentes normas.
3. Cuando en estas normas se refiera a un plano, éste tendrá carácter normativo. En cualquier caso, prevalecerá el texto de estas normas sobre lo grafiado en los planos.
4. Las Normas de Integración Paisajística forman parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal, pues constituyen determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto y, en particular, a la expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.
5. Las Normas de Integración Paisajística que constituyan criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada de nuevos crecimientos urbanos, se incluirán en las **Fichas de Planeamiento** del propio **Plan General Estructural de Almussafes**.
6. Aquellas Normas de Integración Paisajística que se refieran al tratamiento formal de los espacios públicos o de las edificaciones resultantes, pertenecientes a la ordenación estructural, se integrarán en las **Normas Urbanísticas del PGE**.

TITULO II. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDES CON EL VALOR DEL PAISAJE**CAPITULO 1. VALOR PAISAJÍSTICO Y OBJETIVOS DE CALIDAD****ARTÍCULO 5. VALOR PAISAJÍSTICO DEL T.M. DE ALMUSSAFES**

1. La Memoria Justificativa del Estudio de Paisaje recoge la valoración paisajística obtenida en el municipio de Almussafes, de acuerdo a criterios ambientales, sociales, culturales o visuales; a su representatividad o singularidad y al papel que desempeña dentro del paisaje en el que se integra.
2. En el **Plano 6** del Estudio de Paisaje queda representado el valor del paisaje del municipio de Almussafes.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DE CALIDAD ASIGNADOS A LAS UNIDADES DE PAISAJE

1. A partir del valor paisajístico obtenido (y teniendo en consideración: el estado de conservación del paisaje, las tendencias de cambio previsible y los conflictos existentes), se definen las líneas generales de los objetivos de calidad que determinarán las políticas de ordenación y las actuaciones concretas a desarrollar en el territorio.
2. La Memoria Justificativa del Estudio de Paisaje recoge los objetivos de calidad paisajística asignados al municipio de Almussafes.

CAPITULO 2. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DEFINICIÓN DE NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS**ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES**

1. Como criterio general, se fomentará un modelo de crecimiento basado en formas de desarrollo compacto, continuo y articulado en torno al núcleo de población existente.
2. Todo crecimiento urbano previsto en el municipio de Almussafes se regirá por los criterios de integración paisajística y visual adecuados a cada caso concreto, debiendo aplicar, como condiciones generales, las directrices establecidas en la presente normativa.

ARTÍCULO 8. EMPLAZAMIENTO DE NUEVOS USOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS

1. El establecimiento de nuevos usos urbanos, residenciales y terciarios, se desarrollará:
 - en los solares emplazados dentro de la trama urbana, e integrándose en el paisaje urbano existente.
 - en los enclaves de suelo agrícola más desestructurados por la influencia de otros usos del suelo y que presenten reducidas dimensiones, debido al aislamiento generado por núcleos consolidados o por infraestructuras.
 - en las zonas de borde contiguas a los suelos urbanos residenciales existentes.

ARTÍCULO 9. EMPLAZAMIENTO DE NUEVOS USOS INDUSTRIALES

1. El emplazamiento de nuevos usos urbanos industriales estará sujeto a los siguientes condicionantes paisajísticos:

- emplazamiento sobre las unidades con valor paisajístico menor.
- emplazamiento contiguo a suelos industriales preexistentes.
- existencia de espacios libres que ejerzan de amortiguación visual y paisajística frente a los nuevos espacios generados.

ARTÍCULO 10. EMPLAZAMIENTO DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

1. El emplazamiento de nuevos equipamientos y servicios urbanos, en función de su tipología y, por lo tanto, de su incidencia, se emplazarán contiguos a suelos industriales o dotacionales existentes, concentrando así tipologías de paisaje similares.

CAPITULO 3. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN NUEVOS BORDES URBANOS

ARTÍCULO 11.- DISEÑO DE NUEVOS BORDES URBANOS

1. Los nuevos bordes urbanos a generar deben diseñarse bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el suelo agrícola y el municipio.

2. En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.

3. Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa.

4. El tratamiento de detalle de los nuevos bordes se realizará mediante un Estudio de Integración Paisajística específico, que analice la incidencia visual del desarrollo urbanístico y un Planeamiento de desarrollo junto al Proyecto de Urbanización que desarrolle la ejecución de las medidas concretas a aplicar.

5. Como indicaciones generales a considerar en la ordenación estructural municipal y en las posteriores fases de desarrollo y ordenación pormenorizada de los nuevos sectores urbanísticos, se tendrá en consideración:

- la ubicación de zonas verdes y espacios públicos dotacionales de escasa edificabilidad.
- la asignación de alturas máximas de edificación de forma progresiva.
- la homogeneidad de la edificación a nivel compositivo, cromático y de textura.

ARTÍCULO 12.- UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DOTACIONALES

1. La Red Primaria municipal y, posteriormente, la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores urbanísticos, preverá la distribución de las zonas verdes ajardinadas y los espacios

públicos dotacionales de escasa edificabilidad, articulando la Infraestructura Verde que conecte y favorezca la relación campo-ciudad:

- por un lado, se tenderá a su ubicación en el **borde exterior** del sector, delimitando el contorno de la ciudad y configurando un área de transición y amortiguación visual entre la edificación y el suelo agrícola. Este borde exterior también podrá ejercer de barrera visual y acústica frente a infraestructuras viarias o usos industriales, tanto los existentes como previstos.

- por otro lado, se deberá también reservar estos espacios para articular **recorridos verdes** que se adentren en la zona urbanizada, manteniendo un adecuado equilibrio entre la población y su correspondiente dotación de servicios y zonas verdes; pudiendo ejercer también de conexión entre espacios con valor ecológico, cultural o visual (como, por ejemplo, elementos singulares de Patrimonio Cultural o Rural existente, etc.) articulando la Infraestructura Verde dentro de la trama urbana.

ARTÍCULO 13.- ASIGNACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN DE FORMA PROGRESIVA

1. La ordenación pormenorizada, en suelos urbanizables, determinará también las alturas a introducir en los bordes urbanos, tomando como referencia la percepción visual del observador hacia bordes urbanos.

2. La altura de las nuevas manzanas a generar en el borde urbano podrá aumentar progresivamente.

CAPITULO 4. CRITERIOS DE PROTECCIÓN VISUAL

ARTÍCULO 14. FRANJA DE PROTECCIÓN

1. Puesto que se trata de los espacios de referencia desde los que se percibe el paisaje en estudio, los principales accesos a la ciudad se tomarán en especial consideración a la hora de planificar y ordenar el territorio.

2. Se deberá asegurar el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y rural, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos y del entorno de recorridos escénicos; no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

3. En lo que respecta a los paisajes cotidianos, en el entorno inmediato de los puntos de observación identificados en el Estudio de Paisaje, se definirán zonas de afección paisajística donde se impedirá la formación de pantallas artificiales hacia las vistas más relevantes, y la instalación de nuevos elementos que rompan la armonía del paisaje.

4. En las zonas de protección viaria de carreteras se permitirán únicamente los usos que, establecidos con carácter general en la legislación sectorial, aseguren un carácter de espacio abierto que no interrumpa las vistas desde las mismas. En las zonas de protección lindantes a los nuevos desarrollos urbanos, y siempre en aplicación de la legislación vigente, estas zonas se podrán utilizar para la implantación de medidas de integración visual, como pantallas visuales, vegetales, etc.

5. El entorno de protección visual de los elementos patrimoniales singulares catalogados, quedará sujeto a la normativa específica recogida en el Catálogo de Bienes y Espacios de Protección.

6. En las zonas de afección directa de los recursos paisajísticos de interés visual (identificados en la Memoria Justificativa del Estudio de Paisaje), no se permitirá que la ubicación o dimensiones de los edificios, muros y cierres, instalaciones, depósitos permanentes de elementos o materiales y las plantaciones vegetales, rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicional, o desfiguren su percepción.

7. Se deberá asegurar la continuidad funcional de los recorridos paisajísticos relevantes, completando el adecuado acondicionamiento para el uso público-recreativo y, en su caso, quedando integrados en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

CAPITULO 5. TIPOLOGÍAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS ACORDES CON EL PAISAJE DE SUELO AGRÍCOLA

ARTÍCULO 15. CARÁCTER AISLADO DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS CON EL PAISAJE DE SUELO AGRÍCOLA

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje agrícola natural del entorno.

2. El espaciamiento entre las edificaciones vinculadas al paisaje de suelo agrícola queda regulada en el artículo 60 de la Normativa Urbanística Estructural, estableciendo, según el valor paisajístico y consecuente nivel de protección, los condicionantes para la implantación de nuevos equipamientos y las parcelas y distancias mínimas de tal manera que no se forme un núcleo de población.

ARTÍCULO 16. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS CON EL PAISAJE DE SUELO AGRÍCOLA

1. La rehabilitación o ampliación de los elementos arquitectónicos ligados al paisaje de suelo agrícola, así como las nuevas edificaciones (allí donde estén autorizadas), deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico de su entorno. No se admitirán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen.

2. Además, deberán tener todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística; sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

3. En concreto:

a) Los materiales a utilizar serán los tradicionales de una carta de color propia del lugar, dominando los colores blancos, terrosos u ocres.

- b) Se consideran acabados tradicionales las fábricas de vistas de ladrillo o mixtas de mampostería y ladrillo, los acabados de recovo con morteros bastardos, los morteros de color y los encalados de los colores ya inclinados.
 - c) Las cubiertas serán de teja curva o plana, y los aleros de madera o de obra de ladrillo visto o revocado.
 - d) Los voladizos serán abiertos y ligeros.
 - e) La cerámica se limitará a los quicios de puertas, ventanas o intradós de balcones, así como a los paneles típicos de la cultura del suelo agrícola.
 - f) Se prohíben los rótulos o anuncios pintados sobre las fachadas. Tampoco se permite los elementos opacos sujetos a las fachadas.
 - g) Quedan prohibidos los elementos atípicos, impropios o los falsos históricos, en especial las torres o miradores de nueva construcción anexos a edificios ya existentes.
4. Los elementos arbóreos próximos a los edificios existentes o de nueva construcción se considerarán parte del entorno característico del elemento arquitectónico, priorizando su conservación.
5. Las cercas o tapias serán como máximo de 60 cm, en muros ciegos, mientras que los cierres ligeros podrán llegar a una altura total de 220 cm, acompañados de vegetación.
6. La capacidad de transformación de los inmuebles catalogados estará, además, sujeta al régimen normativo específico que le sea de aplicación, recogido en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos de naturaleza rural y urbana.

TITULO III. INFRAESTRUCTURA VERDE**CAPITULO 1. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y ELEMENTOS QUE COMPONEN LA INFRAESTRUCTURA VERDE****ARTÍCULO 17. DEFINICIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE**

1. El Plan General Estructural de Almussafes incorpora las áreas y elementos territoriales del término municipal de Almussafes que formarán parte de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana.
2. Dicha Infraestructura constituye la estructura territorial básica formada por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual; las áreas críticas del territorio; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación los elementos anteriores.
3. Se trata, por tanto, del Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios, en general, libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual y recreativo, así como de las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.
4. La Infraestructura Verde del T.M. de Almussafes queda representada en el **Plano 4** del Estudio de Paisaje.

ARTÍCULO 18. OBJETIVO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Mediante la Infraestructura Verde, se pretende:
 - Garantizar la preservación de la biodiversidad, el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos y la conservación del Patrimonio Cultural singular.
 - Aportar calidad de vida a los ciudadanos, acercando o integrando dichos espacios naturalizados y culturales a los ámbitos urbanos mediante la creación de itinerarios seguros (peatonales y ciclistas) que conecten con parques o jardines urbanos.

ARTÍCULO 19. ELEMENTOS QUE COMPONEN LA INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde del T.M. de Almussafes, tal y como se ha representado en los Planos 4 y 6 de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, se compone de:

1. Áreas de Interés Cultural:
 - Bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
 - Vías Pecuarias.
 - Vía Augusta.
2. Áreas críticas:
 - Zonas con riesgos considerables de Inundación.
 - Dominio Público Hidráulico.
3. Otras áreas de interés:
 - Sendas y rutas ciclistas que ponen de relevancia paisajes o lugares de interés natural de Almussafes.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

ARTÍCULO 20. CAUCES Y BARRANCOS

1. La regulación de usos y actividades a desarrollar en los cauces fluviales se regirá por la legislación sectorial y específica que los son de aplicación como Dominio Público Hidráulico.
2. Como elementos del paisaje, los cauces fluviales ejercen de **corredores ecológicos y funcionales** del territorio y, como tal, los usos y actividades permitidas deben también garantizar la conexión visual entre espacios, la continuidad entre ecosistemas y el tránsito de personas y especies de fauna. Así, en estos corredores ecológicos quedan prohibidas las construcciones de nueva planta y cualquier otro elemento que impide u obstaculice la conexión ecológica y funcional.
3. Previo informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar y por la Consellería competente en paisaje y medio ambiente, se podrán llevar a cabo actuaciones de restauración ambiental y funcional de los cauces fluviales, implementando el uso público en sus zonas de policía y potenciando la interconexión peatonal y ciclista con los núcleos urbanos del entorno.
4. En los cauces naturales, como objetivo de calidad se propone la conservación y mantenimiento de su carácter abierto y su función como corredor fluvial y (siempre que sea posible) la restauración y mejora del ecosistema de ribera.

ARTÍCULO 21. RED DE ACEQUIAS

1. Queda integrado en la red de acequias las acequias, brazos, rolls, files y regadoras.
2. La regulación de usos y actividades a desarrollar y que pudiesen afectar la red de acequias se regirá por la legislación sectorial y específica.
3. La construcción de nuevas acequias y la restauración o modificación de las ya existentes se realizará de manera tradicional, utilizando el material existente. Con carácter general, queda prohibido el soterramiento de las acequias.
4. Se prohíben las obras, las construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los canales, acequias y barrancos. En las zonas las zonas inundables, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos, será de aplicación la normativa sectorial.

ARTÍCULO 22. ZONAS INUNDABLES Y DE PELIGROSIDAD GEOMORFOLÓGICA

1. La regulación de usos y actividades a desarrollar y que pudiesen afectar las zonas inundables y de riesgo geomorfológico, modificar su recorrido, alcance o vías de evacuación del agua, se regirá por la legislación sectorial y específica que los son de aplicación.
2. El alcance de las zonas de peligrosidad por inundación asociadas al Barranco de Tramusser quedan establecidas en el Estudio de Afección al Dominio Público Hidráulico, Inundabilidad y de

Recursos Hídricos, que determina el alcance de las mismas tras las obras de encauzamiento y corrección de la peligrosidad de inundación del barranco.

ARTÍCULO 23. ZONAS VERDES, DOTACIONALES, PARQUES Y JARDINES URBANOS

1. Las zonas verdes y dotacionales, parques y jardines urbanos que formen parte de la Infraestructura Verde ejercerán de elementos de conexión entre elementos y espacios de valor, ubicados en el interior de la ciudad y en la zona periurbana.

2. Como norma general, mantendrán los usos existentes. Se potenciará la creación de recorridos peatonales y ciclistas y la conexión con los existentes, fomentando así la movilidad sostenible en el municipio y el uso público recreativo del paisaje.

3. Las zonas verdes, parques y jardines ubicados en los bordes urbanos ejercerán de zonas de transición, manteniendo el carácter de suelo agrícola.

ARTÍCULO 24. VECTORES DE CONEXIÓN

Los vectores de conexión son los espacios, normalmente lineales, definidos para interconectar los espacios y elementos de la Infraestructura Verde, facilitando la accesibilidad de los ciudadanos a los diferentes paisajes de valor.

2. Para ello se proponen actuaciones encaminadas a:

- la conservación el carácter natural como corredor ecológico
- la restauración ambiental y funcional
- el fomento de su uso público-recreativo, permitiendo la conexión peatonal y ciclista con los núcleos urbanos del entorno y ejerciendo así de conector para la Infraestructura Verde.

ARTÍCULO 25. VÍAS PECUARIAS

1. Además de lo mencionado en el artículo 22, las Vías Pecuarias se regirán por la legislación sectorial y específica propia. Se identifican dos vías pecuarias:

Vereda de Montaña y Vereda de Catadau a Sollana

ARTÍCULO 26. VÍA AUGUSTA

1. Además de lo mencionado en el artículo 22, la Vía Augusta se regirá por la legislación sectorial y específica propia.

ARTÍCULO 27. PATRIMONIO CULTURAL

1. Los elementos de patrimonio cultural integrados en la Infraestructura Verde quedarán a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones, que incluye los siguientes elementos:

- Torre Racef
- Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apostol
- Molí de Blat
- Molí de Rovira
- Molí del Carmen

TITULO IV. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES FUERA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE**CAPITULO 1. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA AG2****ARTÍCULO 28. EDIFICACIONES EN ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA**

Se regula en el artículo 69 de la Normativa Urbanística del Plan General Estructural.

ARTÍCULO 29. PLANTACIONES NO PRODUCTIVAS EN ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA

1. Todas las especies vegetales deberán ser autóctonas y de bajo consumo hídrico. Se prohíben las praderas de cespitosas. Los proyectos técnicos que se presenten deberán justificar de forma adecuada la utilización de elementos propios de la jardinería mediterránea o, en su caso, especies que no tengan capacidad invasora.

ARTÍCULO 30. ALUMBRADO EXTERIOR EN ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA

1. La instalación de alumbrado exterior irá acompañado de un estudio de eficiencia energética según lo establecido en la legislación sectorial y la específica propia. Adicionalmente será obligatorio:

- El empleo, para las nuevas instalaciones, de sistemas de iluminación de alta eficiencia energética, tales como luminarias equipadas con luminarias tipo LED.
- La realización de un plan de funcionamiento y mantenimiento en el que se establezca la reducción de intensidad o número de luminarias en funcionamiento en los periodos nocturnos, así como un calendario de mantenimiento de las instalaciones.
- Se debe incluir un estudio de viabilidad técnico-económico, justificando cada una de las medidas empleadas.

CAPITULO 2. SUELO URBANO**ARTÍCULO 31. UNIDADES DE PAISAJE URBANO**

1. Se cuidarán los bordes urbanos existentes y se integrarán los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y el suelo agrícola. Para ello se prioriza:

- diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno,
- limitar las alturas máximas de edificación,
- utilizar la Infraestructura Verde, definida en el Título III, como espacios de transición.

TITULO V. CORRECCIÓN DE CONFLICTOS EXISTENTES**CAPITULO 1. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN BORDES URBANOS EXISTENTES****ARTÍCULO 32. REGULACIÓN DE USOS EN BORDES URBANOS Y ZONAS DE GRAN INDICENCIA VISUAL**

1. Como norma general, los usos con incidencia negativa en el paisaje, tales como vallas publicitarias de gran envergadura, acopios incontrolados de materiales, ..., preverán la instalación de barreras visuales vegetales o de otra naturaleza, mediante las cuales queden suficientemente integrados en el entorno.

ARTÍCULO 33. TRATAMIENTO DE BORDES URBANOS EXISTENTES

1. Los bordes urbanos existentes deberán cuidarse e integrarse, generando paisajes urbanos de calidad.

2. Los desarrollos urbanos que definan el borde urbano, con el objeto de definir un conjunto coherente y armonioso, contendrán entre su documentación un estudio sobre la fachada urbana. Este estudio regulará, la composición, materiales, color y texturas de los edificios que conformen el borde urbano. El estudio definirá cada elemento compositivo de la fachada, tipología de huecos, cubierta, accesos, elementos de protección solar, barandillas, etc. Este estudio será normativo y en cada proyecto de edificación o de rehabilitación se justificará la adecuación del proyecto al mismo.

Medidas generales de integración:

Bordes urbanos permeables: En el diseño del borde urbano se respetarán las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.

Espacios urbanos de calidad: Generación de espacios urbanos de calidad que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa, como zonas verdes que incrementen la biodiversidad del borde exterior del núcleo poblacional, aportando además, colores y texturas diversos.

Zonas verdes en el borde urbano: En el borde urbano se configura un área de transición y amortiguación visual entre la edificación y el suelo agrícola. Este borde exterior también ejerce de barrera visual y acústica frente a infraestructuras viarias o usos industriales, tanto existentes como previstos. Las zonas verdes estarán compuestas por distintas configuraciones vegetales como:

- Zonas arbustivas densas que mejoren la biodiversidad de las zonas verdes del municipio.
- Zonas arboladas que produzcan amplias zonas de sombra y sirvan de cobijo para la fauna existente.

- Zonas de transición entre distintos tipos de vegetación las cuales actúan como corredores a pequeña escala generando una escena variada, orgánica y armoniosa, con una superposición de planos de profundidad que producen un enriquecimiento paisajístico.
- Zonas de uso recreativo.

Además serán de aplicación directa las siguientes:

- Medianerías: Se evitarán al máximo las medianeras vistas por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada aquellas medianerías que deban quedar vistas, según lo previsto en estas Ordenanzas.
- Toldos: En caso de instalar toldos en fachada deberán ser uniformes, del mismo tipo y color. Se deberá presentar un proyecto por la comunidad de propietarios, en caso de existir, en el que se defina la tipología de toldo a utilizar por toda la comunidad de propietarios.
- Aparatos de aire acondicionado: No se podrá colocar ningún aparato de aire acondicionado ni de elementos auxiliares del mismo en la fachada a vial público. Las máquinas exteriores de aire acondicionado deberán situarse en cubierta del edificio.
- Tendederos: Su instalación, tanto interior como exterior, deberán quedar protegidos de las vistas, mediante celosía fija o móvil.
- Las plantas bajas comerciales se decorarán de forma homogénea o armonizada con el resto de la fachada.

CAPITULO 2. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN ZONA INDUSTRIAL

ARTÍCULO 34. CIERRES DE PARCELA

1. En todos los nuevos desarrollos se deberá definir la tipología de los cerramientos de las parcelas de tal manera que éstos tengan un tratamiento homogéneo en todo el ámbito. Se deberá regular, los materiales (parte opaca y traslúcida), colores, accesos y cualquier otro elemento que resulte necesario para su definición.
2. En el suelo urbanizado de la misma manera se deberá establecer un proyecto similar al definido en el punto anterior que será de aplicación para las nuevas edificaciones o para las reposiciones de los cierres existentes.

ARTÍCULO 35. ESPACIO PÚBLICO

1. Para todo el suelo industrial con el objeto de conseguir un conjunto coherente y armonioso se debe definir unas directrices globales de diseño para el espacio público. Estas directrices deberán definir tanto los elementos de urbanización como los de jardinería y mobiliario público.
2. Toda la señalización vertical de la zona industrial se regulará mediante un proyecto que defina como deben ser todos los elementos, los directorios de empresas, las direcciones de las empresas, los nombres de las calles, etc.

3. El viario no se sobredimensionará y se tendrá en cuenta la escala humana en su diseño.

ARTÍCULO 36. PUBLICIDAD

1. Para todo el suelo industrial con el objeto de conseguir un conjunto coherente y armonioso se debe definir unas directrices de diseño para los elementos publicitarios. Se deberá acotar la publicidad en las fachadas de las naves de tal manera que se utilice una tipografía monocromática y de unas dimensiones determinadas. Quedarán prohibidos los elementos publicitarios iluminados en fachada. Se prohíbe el uso de tótems publicitarios de más de 10m de altura, estos podrán considerarse como edificación auxiliar, estos podrán ser retroiluminados. Los elementos publicitarios en los cierres podrán ser iluminados, pero también se definirán en las directrices de diseño para los elementos publicitarios.

2. Se prohíbe la publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

ARTÍCULO 37. APARCAMIENTOS

El aparcamiento no sólo se solucionará en el viario, se diseñaran bolsas de aparcamiento vinculada al viario. Éstas zonas tendrán que gestionar la presencia de hidrocarburos procedentes de la escorrentía de agua pluvial mediante sistemas urbanos de drenaje sostenible y, para minimizar el impacto visual y el efecto “isla de calor” se deberán arbolar a razón de un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento.

CAPITULO 3. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO 38. CONDICIONES GENERALES PARA INFRAESTRUCTURAS

1. Las infraestructuras lineales tratarán de evitar la fragmentación y compartimentación del espacio agrícola, especialmente el suelo agropecuario protegido.

2. Se procurará la agrupación de infraestructuras para evitar la creación de sucesivos efectos barrera.

3. Se mantendrá las relaciones funcionales, físicas y visuales de los elementos patrimoniales y del paisaje. Para ello se deberá:

- evitar el confinamiento y descontextualizar los elementos patrimoniales.
- impedir el corte de caminos y de acequias.
- minimizar la afección al parcelario, adaptándose a las líneas del paisaje.
- impedir la degradación del paisaje.
- impedir la ocultación de los elementos de interés del paisaje.
- adaptar los elementos de la infraestructura para que sean conformes al paisaje.

ARTÍCULO 39. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

1. En la definición del trazado y el diseño de los viales, se primarán los requerimientos paisajísticos y visuales encaminados a minimizar los movimientos de tierra, conservar los elementos singulares existentes, evitar la segregación territorial y evitar la creación de espacios marginales.
2. Cuando la infraestructura lineal atraviese algún elemento de la Infraestructura Verde, deberá asegurar su permeabilidad y favorecer el tránsito de personas, vehículos y animales, así como garantizar la continuidad del ecosistema.

ARTÍCULO 40. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

1. Las nuevas infraestructuras lineales se instalarán preferentemente sobre corredores ya existentes, minimizando la incidencia y fragmentación visual producida.
2. La localización y diseño de las antenas y repetidores de las infraestructuras de telecomunicaciones deberá integrarse en el paisaje.
3. Las líneas eléctricas aéreas evitarán la afección a elementos patrimoniales.
4. Las infraestructuras individuales de producción de energía renovables o captura de aguas deberán diseñarse de forma que queden integradas en la construcción y producir la mínima afección al paisaje.

TITULO VI. MEJORA Y RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA

ARTÍCULO 41. IMPLEMENTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE

1 Los programas de paisaje que se definen en el Estudio de Paisaje se llevarán a cabo en los plazos previstos en las fichas que los definen.

