Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

tomo 3de3



Ajuntament d'Almussafes

planifica
PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

LAND STUDIOS
CONSULTING S.L.

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Versión Preliminar

Marzo 2019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

índice general

ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

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 GESTIÓN
- FICHAS DE ZONA
- CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO ORDENADO
- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- ORDENANZAS GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE PARCELA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES SUBZONAS
- FICHAS DE GESTIÓN

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

III. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

Ajuntament d'Almussafes

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Versión Preliminar

Marzo 2019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Suelo No Urbanizable
Suelo Urbanizable
Suelo Urbano

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN 1. Clasificación del Suelo

PROMUEVE

Ajuntament d'Almussafes

REDACTA

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:15.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

1:5.000

- Terreno Forestal Estratégico (PATFOR)
- BIC Torre del Racef
- BRL Iglesia de San Bartolomé Apóstol
- Banda de transición de usos
- Patrimonio Hidráulico
- Zonas Rurales de Protección
- Vías Pecuarias y Vía Augusta
- carril bici
- Red Primaria, RED VIARIA (mixta)
- Red Primaria, RED VIARIA (no motorizada)
- Red Primaria, EQUIPAMIENTO
- Red Primaria, ZONA VERDE

La Red Primaria de Equipamientos no forma parte de la Infraestructura Verde, se incluye en el plano por estar intrínsecamente relacionada con ésta.

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN 2. Infraestructura Verde

PROMUEVE

Ajuntament d'Almussafes

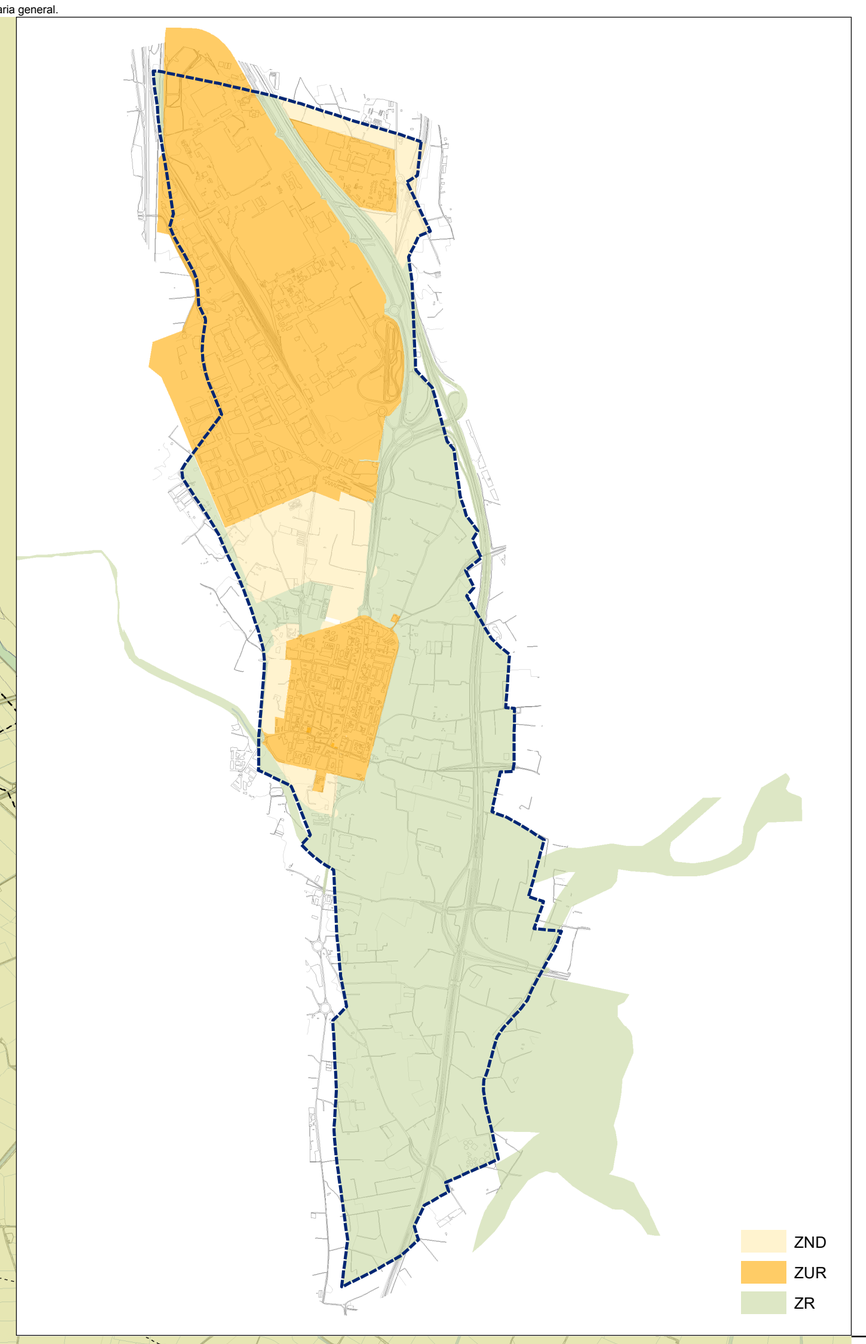
REDACTA

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:15.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.



Suelo Urbano
ZRP
ZRC
Suelo Urbanizable
ZRC-AG2 Agropecuaria, Cementerio
ZRC-AG2 Agropecuaria, Parque de Actividades
ZRC-AG2 Agropecuaria, Vial
ZRC-AG2 Agropecuaria, Zona Deportiva
ZRC-AG2 Agropecuaria, Zona Equipamiento
ZRP-AF1 Afecciones, DP_Carreteras
ZRP-AF2 Afecciones, DP_Ferrocarril
ZRP-AF3 Afecciones, DP_Hidráulico
ZRP-AF4 Afecciones, DP_Vías Pecuarias
ZRP-AF5 Afecciones, EDAR
ZRP-AG2 Agrícola, Cementerio acceso
ZRP-AG2 Agrícola, DIC
ZRP-AG3 Agrícola, Ganadería
ZRP-NA Natural, Patfor
ZRP-RI Riesgos, Patricova

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN 3. Zonificación Estructural (Zonas Rurales)

PROMUEVE

Ajuntament d'Almussafes

REDACTA

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:15.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ZUR-IN1
ZND-IN1
ZUR-IN2
ZUR-IN3
ZUR-IN4
ZUR-IN5
ZND-IN2
ZUR-RE2
ZUR-RE5
ZND-RE1
ZUR-RE1
ZUR-NHb
ZUR-NHa
ZUR-RE4
ZUR-RE3
ZND-TR1

ZND
ZUR
ZR

ZND-TR, Zona de Nuevo Desarrollo Terciario
ZND-RE, Zona de Nuevo Desarrollo Residencial
ZND-IN, Zona de Nuevo Desarrollo Industrial

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN 4. Zonificación Estructural (Zonas Urbanizadas y de Nuevo Desarrollo)

PROMUEVE

Ajuntament d'Almussafes

REDACTA

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:15.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ZUR-IN1

P.CVa2

ZND-IN1

P.CVa0

ZUR-IN2

P.CVa0

SJL-6

ZV Computable

SJL-5

ZUR-IN3

P.CVa1

SJL No computable

P.CVb

ZUR-IN4

ZUR-IN5

ZV Computable

Instituto

ZV Computable

P.QA3

P.QD3

P.CVc

ZND-IN2

P.CVa0

RESERVA VPP

Ámbito	Ed RES VPP
ZUR-RE3	1.243,91
ZUR-RE4	3.085,27
ZUR-RE2	0,00
ZUR-RE5	0,00

ZND-TR1	11.516,70
ZND-RE1	23.788,39

Sector

Unidad de Ejecución

Red Primaria de Dotaciones

EQUIPAMIENTO PRIVADO

EQUIPAMIENTO

ZONA VERDE

RED VIARIA (motorizada local)

RED VIARIA (mixta)

RED VIARIA (no motorizada)

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN 6

Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, Vivienda de Protección Pública y Delimitación de Sectores

PROMUEVE

Ajuntament d'Almussafes

REDACTA

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:5.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

P.CVa0

P.CVa0

P.CVa0

P.CVa0

P.QI2

RESERVA VPP

Ámbito	Ed RES VPP
ZUR-RE3	1.243,91
ZUR-RE4	3.085,27
ZUR-RE2	0,00
ZUR-RE5	0,00

ZND-TR1	11.516,70
ZND-RE1	23.788,39

Sector

Unidad de Ejecución

Red Primaria de Dotaciones

EQUIPAMIENTO PRIVADO

EQUIPAMIENTO

ZONA VERDE

RED VIARIA (motorizada local)

RED VIARIA (mixta)

RED VIARIA (no motorizada)

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN 6

Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, Vivienda de Protección Pública y Delimitación de Sectores

PROMUEVE

Ajuntament d'Almussafes

REDACTA

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:5.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ZUR-IN4
ZND-IN2
P.CVa1
P.VI4
P.VPa
P.QS3
P.VPb
P.VPc
P.QD2
P.CVa0
P.CVb
P.QA5
P.QE1
P.QD4a
ZUR-RE2
P.QS2
P.VI3
P.QD4c
P.QE2
ZUR-RE5
P.QA2
P.QD4b
P.QS1
P.QE3
ZUR-RE1
P.VI2
ZND-RE1
P.VA2
P.QA1
P.VI1
P.CVa5
P*.QI1
ZUR-NHb
P.QE4
P.VA3
ZUR-NHa
P*.QS4
P.QD5c
P.QD5b
P.QD5c
P.QD5a
ZUR-RE4
P.VA1
ZUR-RE3
P.CVc
P.CVa0
P.CVa3
P.QA4
ZND-TR1
P.CVa4
P.CVa0
P.CVa0

RESERVA VPP

Ámbito	Ed RES VPP
ZUR-RE3	1.243,91
ZUR-RE4	3.085,27
ZUR-RE2	0,00
ZUR-RE5	0,00
ZND-TR1	11.516,70
ZND-RE1	23.788,39

Sector
Unidad de Ejecución

Red Primaria de Dotaciones

EQUIPAMIENTO PRIVADO
EQUIPAMIENTO
ZONA VERDE
RED VIARIA (motorizada local)
RED VIARIA (mixta)
RED VIARIA (no motorizada)

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
PLANO DE ORDENACIÓN 6
Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, Vivienda de Protección Pública y Delimitación de Sectores

PROMUEVE
Ajuntament d'Almussafes

REDACTA
UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:5.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ZND-IN2
P.CVa1
P.VJ4
P.VPa
P.QS3
P.VPb
P.VPc
P.QD2
P.CVa0
P.CVb
P.QA5
P.QE1
P.QD4a
ZUR-RE2
P.VJ3
P.QD4c
P.QE2
P.QS2
ZUR-RE5
P.QD4b
P.QA2
P.QS1
ZUR-RE1
P.QE3
P.VJ2
ZND-RE1
P.QA1
P.VJ1
P.VA2
P.CVa5
ZUR-NHb
P.VA3
P.QE4
P.QE5
ZUR-NHa
P*.QS4
P*.QI1
P.QD5c
P.QD5b
P.QD5c
P.QD5a
ZUR-RE4
P.VA1
P.CVa3
P.CVc
ZUR-RE3
P.CVa0
P.QA4
ZND-TR1
P.CVa4

RESERVA VPP

Ámbito	Ed RES VPP
ZUR-RE3	1.243,91
ZUR-RE4	3.085,27
ZUR-RE2	0,00
ZUR-RE5	0,00
ZND-TR1	11.516,70
ZND-RE1	23.788,39

Sector
Unidad de Ejecución
PropuestaPGOU_03
Red Primaria de Dotaciones
EQUIPAMIENTO PRIVADO
EQUIPAMIENTO
ZONA VERDE
RED VIARIA (motorizada local)
RED VIARIA (mixta)
RED VIARIA (no motorizada)

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
PLANO DE ORDENACIÓN 6. Detalle Casco Urbano
Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, Vivienda de Protección Pública y Delimitación de Sectores

PROMUEVE
Ajuntament d'Almussafes

REDACTA
UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:2.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

suelo dotacional afecto a su destino
AR, ZND-IN1
AR, ZND-IN2
AR, ZND-RE1
AR, ZND-TR1
AR, ZUR-IN5
AR, ZUR-RE2
AR, ZUR-RE3
AR, ZUR-RE4
AR, ZUR-RE5
Red Primaria de Dotaciones

ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN 6
Delimitación de las Áreas de Reparto

PROMUEVE

Ajuntament d'Almussafes

REDACTA

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Escala 1:10.000

Marzo 2.019

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

TITULO PRELIMINAR.- NORMAS GENERALES

Articulo 1.- Objeto y contenido.
Artículo 2.- Ámbito.
Artículo 3.- Vigencia.
Artículo 4.- Interpretación.
Artículo 5.- Revisión.
Artículo 6.- Modificaciones.
Artículo 7.- Publicidad.
Artículo 8.- Normativa de referencia y complementaria.
Artículo 9.- Documentación.

TITULO PRIMERO.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Capítulo 1. Objetivos
Artículo 10.- Definición y objeto
Articulo 11.- Adecuación a los planes sectoriales o supramunicipales
Articulo 12.- Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
Articulo 13.- Objetivos propios del plan en coherencia con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Capítulo 2. Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial
Sección 1ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD
Artículo 14.- La utilización racional del suelo.
Artículo 15.- El uso eficiente de los recursos hídricos.
Artículo 16.- La protección del medio natural.
Artículo 17.- Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.
Artículo 18.- La revitalización del medio rural
Artículo 19.- La prevención de riesgos naturales e inducidos.
Sección 2ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS
Artículo 20.- La mejora de los entornos urbanos.
Artículo 21.- Transporte Público y movilidad urbana.
Artículo 22.- Equipamientos y dotaciones públicas.
Artículo 23.- Acceso a la vivienda
Sección 3ª DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN
Artículo 24.- Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo
Artículo 25.- Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.

TITULO SEGUNDO.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO 1º. CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO.
Artículo 26. Clasificación del suelo.
Artículo 27. Suelos clasificados como urbanos en el plan general.
Artículo 28. Categorías y régimen del Suelo Urbanizable.
Artículo 29. Categorías de Suelo No Urbanizable.
Artículo 30. Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
Artículo 31. Derechos y deberes de los propietarios
Artículo 32. Valoración del suelo.
Artículo 33. Patrimonio municipal de suelo

CAPÍTULO 3º. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
Artículo 34. División del territorio en zonas de ordenación primaria.
Artículo 35. Zonas de ordenación primaria.
Artículo 36. Infraestructura verde.
Artículo 37. Clasificación de los usos.

CAPÍTULO 4º. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
Sección 1ª. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO
Artículo 38. Planeamiento vigente asumido.
Artículo 39. Planeamiento de desarrollo.
Artículo 40. Estudios de detalle.
Artículo 41. Catálogo de bienes y espacios protegidos.
Artículo 42. Normas de integración paisajística
Sección 2ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.
Artículo 43. Normas generales.
Artículo 44. Actuaciones aisladas.
Artículo 45. Actuaciones integradas.
Artículo 46. Documentos para el desarrollo de la gestión urbanística.
Artículo 47. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.
Artículo 48. Delimitación de unidades de ejecución mediante plan de reforma interior.
Artículo 49. Proyectos de reparcelación.
Artículo 50. Proyectos de urbanización.
Artículo 51. Ámbito vial de servicio de las parcelas privadas.
Artículo 52. Condición de solar.
Sección 3ª. CONDICIONES DE CONEXIÓN Y URBANIZACIÓN.
Artículo 53. Condiciones de conexión de los programas de actuación integrada.
Artículo 54. Condiciones de accesibilidad.
Artículo 55. Condiciones de tratamiento de los espacios libres.
Artículo 56. Condiciones de la red de distribución de agua.
Artículo 57. Condiciones para la EDAR.
Artículo 58. Condiciones de la red de evacuación de agua pluvial.
Artículo 59. Condiciones de alumbrado público.
Artículo 60. Condiciones de la gestión de residuos.
Artículo 61. Condiciones de vertido de aguas residuales.

CAPÍTULO 5º. SECTORES, UNIDADES DE EJECUIÓN, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.
Artículo 62. Delimitación de sectores.
Artículo 63. Unidades de ejecución.
Artículo 64. Delimitación de áreas de reparto.
Artículo 65. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.
Artículo 66. Régimen de aprovechamientos en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 6º. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
Artículo 67. Definición.
Artículo 68. Desarrollo.
Artículo 69. Criterios para la distribución de reservas de viviendas sometidas al régimen de protección pública.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Artículo 70. Red primaria de comunicaciones.
Artículo 71. Red primaria viaria mixta.
Artículo 73. Red primaria de zonas verdes y espacios libres.
Artículo 74. Condiciones de los parques públicos
Artículo 75. Red primaria de equipamientos.
Artículo 76. Red primaria de infraestructuras y servicios.
Artículo 77. Elementos de la red primaria computables a efectos de determinar los parámetros de aprovechamiento y cesión de suelo.

CAPÍTULO 7º. SUELO NO URBANIZABLE.
Sección 1ª DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO NO URBANIZABLE.
Artículo 78. Parcela mínima.
Artículo 79. Condiciones de la edificación.
Artículo 80. Condiciones de vallado.
Artículo 81. Protección de acequias, caminos, márgenes, barrancos y masas arbustivas.
Artículo 82. Condiciones de la edificación. Núcleo de población.
Sección 2ª SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
Artículo. 83. Disposiciones específicas de la zona rural común agropecuaria 1, (ZRC-AG1)
Artículo. 84. Disposiciones específicas de la zona rural común agropecuaria 2 (dotacional), (ZRC-AG2)
Sección 3ª SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.
Artículo 85. Zona rural de protección afecciones (ZRP-AF).
Articulo 86. Zona rural protegida agropecuaria 1 (ZRP-AG1).
Articulo 87. Zona rural protegida agropecuaria 2 (ZRP-AG2).
Articulo 88. Zona rural protegida agropecuaria 3 (ZRP-AG3).
Articulo 89. Zona rural protegida riesgos (ZRP-RI).
Articulo 90. Zona rural protegida natural (ZRP-NA).

CAPÍTULO 8º. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
Artículo 91. Edificaciones existentes consolidadas
Artículo 92. Incidencia del plan general sobre las edificaciones existentes.
Artículo 93. Edificaciones fuera de ordenación.
Artículo 94. Obras y usos permitidos en las construcciones fuera de ordenación.
Artículo 95. Construcciones no ajustadas al plan.
Artículo 96. Obras y usos permitidos en las construcciones no ajustadas al plan.

CAPÍTULO 9. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO
Artículo 97. Introducción
Artículo 98. Licencias urbanísticas
Artículo 99. Ordenes de ejecución y suspensión de obras u otros.
Artículo 100. Información urbanística

CAPÍTULO 10. AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS.
Artículo 101 Ámbito de aplicación
Artículo 102. Legislación y normativa de aplicación

ANEXO.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

TITULO PRELIMINAR.- NORMAS GENERALES

Articulo 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.

Articulo 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria 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.
2º.- Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
3ª.- Planos de ordenación.
4º.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
5º.- Memoria Ambiental
6º.- 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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 peticionario.

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, vías pecuarias, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, viviendas, etc., de aplicación en la Comunidad Valenciana.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

TITULO PRIMERO.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Capítulo 1. Objetivos

Articulo 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 de la LOTUP

Articulo 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.

Articulo 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Articulo 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 de la LOTUP.

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 Proteccciones.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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, necesariedad, 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

TITULO 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Artículo 29. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Las delimitaciones de las diferentes tipologías de Suelos No urbanizables se determinan en el plano PO-04.

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.

- ZRC-AG2 . Zona Rural Común Agropecuaria (dotacional)

Esta zona engloba el suelo que está en su mayoría antropizado y 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.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

- Zona Rural Protegida Riesgos; Patricova, ZRP-RI

Se incluyen los suelos que por sus características y ubicación son susceptibles de poner en riesgo a la población, en este caso los suelos protegidos por el PATRICOVA.

- Zona Rural Protegida Natural, Patfor, ZRP-NA

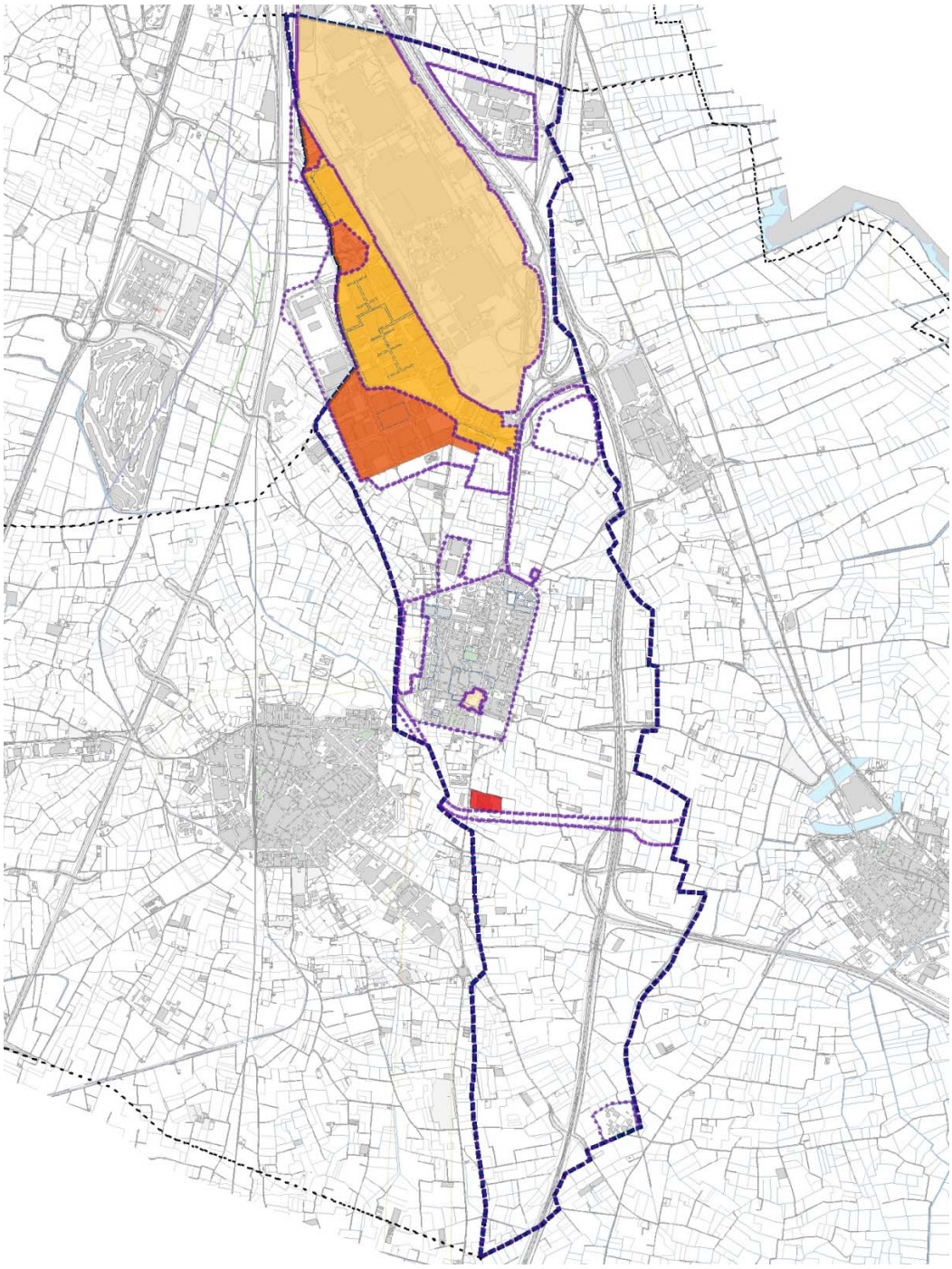
Se incluyen los suelos clasificados como Forestales Estratégicos en el PATFOR

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 hortofrtícola en el Pol.9 Parc. 71-136-137-138 de Almussafes	**Resolución Conseller Obras Públicas 11/04/2002**

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.



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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 pormenor 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 los planos PO-02.

ARTÍCULO 37. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

- 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. COMUNITARIO: residencias de estudiantes, ancianos, conventos, etc.

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 os 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

- 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).

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).

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 zona industrial 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 arbolar 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 hidraúlico (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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

- 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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-TR1	Sector Sur
ZND-RE1	Sector La Porteta
ZND-IN1	Entorno Polígono Norte
ZND-IN2	2ª ampliación Polígono Juan Carlos I

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 transito 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 sombreamiento 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 del desarrollo de nuevas 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 trasformación 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 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

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 865/2003, de 4 de julio, 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 trasformar.

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 permita.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 1 5 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 EJECUIÓN, 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».

ZND-TR1	Sector Sur
ZND-RE1	Sector La Porteta
ZND-IN1	Entorno Polígono Norte
ZND-IN2	2ª ampliación Polígono Juan Carlos I
ZUR-RE2	Antigua zona de Tolerancia Industrial Noreste

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».

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ZUR-RE3	UE Sureste
ZUR-RE4	UE Suroeste
ZUR-RE5	Antigua zona de Tolerancia Industrial Noroeste

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.CVa), las redes viarias mixtas (P.CVb) y red viaria no motorizada principal (P.CVc).

- 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, LOTUP.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 el Plano PO-06 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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 el PO-06 del PGE. Son las siguientes:

P.VJ	P.VJ3	Zona verde entre los equipamientos al norte del casco	
	P.VJ1	Parc Central	
	P.VJ2	Parc de les Palmeres	
	P.VJ4	Cinturon verde (en ZND-IN2)	
	P.VJ5	Cinturon verde (en ZND-IN2)	
P.VA	P.VA1	Suelo Urbano ZUR-RE4	
	P.VA2	Suelo Urbanizable ZND-RE1 (Sector La Porteta)	
	P.VA3	Jardin 'Hotel'	
P.VP	P.VPa	Parque Urbano	Sector Industrial
	P.VPb	Parque Urbano	Sector Sur
	P.VPc	Parque Urbano	Sector La Porteta

PVP. Parque Público de Red Primaria

Se define un único parque urbano de red primaria que se sitúa junto al acceso norte del casco urbano con la voluntad de servir al esparcimiento de la población de Almussafes. Ubicado junto a la mayor zona dotacional del municipio y adyacente al casco urbano garantiza el fácil acceso de la población.

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

PVJ4. Jardín Público de Red Primaria

El Parque P.VP se complementa con este jardín de red primaria que le dan continuidad y forman una barrera verde que separa los dos tejidos urbanos, el residencial y el industrial, además de servir a ambos tejidos como zona de recreo.

PVJ1, PVJ2 y PVJ3. Jardín Público de Red Primaria

Estos tres parques forman históricamente parte del casco urbano. Se trata de espacios públicos con un intenso uso por parte de la población. El plan se limita a recoger los parques existentes.

P.VA1, P.VA2 y P.VA3, Áreas de Juego de Red Primaria

Ninguna de estas áreas se encuentra ejecutada en la actualidad. La P.VA1 y P.VA2 servirán de transición o borde entre el suelo urbano y el municipio de Benifaió y entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable respectivamente.

ARTÍCULO 74. CONDICIONES DE LOS PARQUES PÚBLICOS

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

P*.QI1	HE (Iberdrola)
P.QI2	EDAR
P.QE1	Centro de Educación Secundaria
P.QE2	Hogar del Jubilado
P.QE3	
P.QE4	Casa de Ayora
P.QE5	Torre del Racef
P.QD1	Parque de Actividades (antes parque natural)
P.QD2	Zona Deportiva al norte del casco urbano
P.QD4a	EQd Polideportivo y Hogar del Jubilado
P.QD4b	EQd Polideportivo y Hogar del Jubilado
P.QD4c	EQd Polideportivo y Hogar del Jubilado
P.QD3	Circuito de Karts
P.QD5a	Zona ajardinada Torre Racef
P.QD5b	Zona ajardinada Torre Racef
P.QD5c	Zona ajardinada Torre Racef
P.QA1	EQa Ayuntamiento
P.QA2	Policía Local
P.QA3	Protección Civil
P.QA4	Cuartel Guardia Civil
P.QA5	Futuro Retén Policía Local
P.QS1	EQs Centro de Salud
P.QS2	EQ-TD Asistencial, Residencia 3ª y Centro de Día
P.QS3	Cementerio
P*.QS4	Iglesia de Sant Bartolomé

ARTÍCULO 76. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Comprende el espacio definido en la lista anterior como P*.QI-1 y P.QI2 y que se representa en el Plano de Ordenación. Se trata de un equipamiento privado que alberga la subestación eléctrica y público que alberga la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

ARTÍCULO 77. 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

CAPÍTULO 7º. SUELO NO URBANIZABLE.

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

ARTÍCULO 78. PARCELA MÍNIMA.

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

ARTÍCULO 79. 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ARTÍCULO 80. 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 81. 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 82. 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 197 a, b y c de la LOTUP.

Se definen dos zonas de suelo no urbanizable común:

Zona Rural Común Agropecuaria 1, ZRC-AG1

Zona Rural Común Agropecuaria 2, dotacional, ZRC-AG2

ART. 83. 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

4. 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 discurran 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.- Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos (Nac), que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos. Es imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

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 deposito 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:

<u>Edificaciones vinculadas a usos Agropecuarios.</u>

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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, concurra 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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ART. 84. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA 2 (Dotacional) ,(ZRC-AG2)

Este suelo alberga una serie de dotaciones deportivas y de recreo así como el cementerio municipal y su posible ampliación.

En esta zona se estará a lo dispuesto en la zona ZRC-AG2 y 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.

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: Patricova
ZRP-NA	Natural (PATFOR)

ARTÍCULO 85. 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 86. 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 AGROPECUARIA.

- 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 Agropecuaria 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria 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 acreditaran la conveniencia de su situación aislada para el disfrute del medio Agropecuaria y el paisaje y plantearan 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 87. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA 2 (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 la LOTUP.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ARTICULO 88. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA 3 (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 la LOTUP.

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 89. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS (ZRP-RI).

Esta zona coincide con los suelos afectados por riesgos de inundación según la cartografía del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la C.V.

Para estos suelos será de aplicación la normativa del PATRICOVA.

ARTICULO 90. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA).

Esta zona coincide con los suelos incluidos forestales estratégicos definidos por el PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

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.
Nac. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.
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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

b) Actividades, tales como la selvicultura, 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 0,02m2t/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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 incursa en dicha situación durante su vida útil.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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, Capitulo 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 (PI-04 Afecciones impuestas por la legislación sectorial), los suelos afectos por las distintas regulaciones sectoriales en materia de Corredor de Infraestructuras, Riesgo de Inundación, Policía Mortuoria (cementerios), 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ANEXO.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ÍNDICE

TITULO 0. INTRODUCCIÓN 64

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES 65

TITULO II. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDES CON EL VALOR DEL PAISAJE 67

CAPITULO 1. VALOR PAISAJÍSTICO Y OBJETIVOS DE CALIDAD 67

CAPITULO 2. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DEFINICIÓN DE NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS 67

CAPITULO 3. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN NUEVOS BORDES URBANOS 68

CAPITULO 4. CRITERIOS DE PROTECCIÓN VISUAL 69

CAPITULO 5. TIPOLOGÍAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS ACORDES CON EL PAISAJE DE SUELO AGRÍCOLA 70

TITULO III. INFRAESTRUCTURA VERDE 72

CAPITULO 1. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y ELEMENTOS QUE COMPONEN LA INFRAESTRUCTURA VERDE 72

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE 73

TITULO IV. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES FUERA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE 75

CAPITULO 1. ZONA RURAL PROTEGIDA AGROPECUARIA AG2 75

CAPITULO 2. SUELO URBANO 75

TITULO V. CORRECCIÓN DE CONFLICTOS EXISTENTES 76

CAPITULO 1. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN BORDES URBANOS EXISTENTES 76

CAPITULO 2. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN ZONA INDUSTRIAL 77

CAPITULO 3. DIRECTRICES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS 77

TITULO VI. MEJORA Y RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA 79

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

TITULO 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.**

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 previsibles 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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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, según la Ley de Merten.

2. La altura de las nuevas manzanas a generar en el borde urbano estará determinada por un ÁNGULO de 30º desde el límite de la nueva edificación con el espacio de suelo agrícola (o, en su caso, por la altura de las edificaciones preexistentes), debiéndose respetar una distancia mínima libre de edificación. Las alturas podrán aumentar progresivamente, siempre por debajo del ángulo visual de 30º.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 especifica que los son de aplicación como Dominio Público Hidráulico (DPH).

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 especifica.

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 especifica 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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 especifica propia. Se identifican dos vías pecuarias:

- Vereda de Montaña
- 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 especifica 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

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 especifica 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 Titulo III, como espacios de transición.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Para el caso de las unidades de ejecución en suelo urbano este estudio se presentará junto con la documentación del programa de actuación integrada.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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 traslucida), 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.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

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.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHAS DE ZONA

Fichas de zona, relativas a las zonas de ordenación estructural que defina el plan, según los modelos que se incluyen en el anexo V de esta ley.

FICHA DE ZONA URBANIZADA

ZUR-RE	1	Casco Urbano en general
ZUR-NH	a	Ámbito del Plan Especial Torre Racef
ZUR-NH	b	Ensanche. Casco Antiguo
ZUR-IN	1	Polígono Norte
ZUR-IN	2	Ford
ZUR-IN	3	Polígono Juan Carlos I
ZUR-IN	4	Ampliación Polígono Juan Carlos I
ZUR-IN	5	Arrocera
ZUR-RE	3	UE Sureste
ZUR-RE	4	UE Suroeste
ZUR-RE	5	Antigua Tolerancia Industrial Noroeste
ZUR-RE	2	Antigua Tolerancia Industrial Noreste

FICHA DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO

ZND-RE	1	Sector La Porteta
ZND-TR	1	Sector Sur
ZND-IN	1	Polígonos Norte
ZND-IN	2	2ª ampliación Polígono Juan Carlos I

FICHA DE ZONA RURAL

ZRC-AG	1	Zona Rural Común Agropecuaria Base
ZRC-AG	2	Zona Rural Común Agropecuaria (dotacional)
ZRP-AG	1	Agrícola Base
ZRP-AG	2	Agrícola DIC
ZRP-AG	3	Agrícola Ganadería
ZRP-AF		Afecciones
ZRP-NA		Natural: Patfor
ZRP-RI		Riesgos: Patricova

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-RE1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE1
SUPERFICIE (m2)		557.198,55
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,97
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	24.705
Cálculos de densidad y habitantes realizados considerando un 40% de la superficie de las plantas bajas dedicada a usos de actividades económicas y el resto a usos residenciales		

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras
Ley de Aguas
Zonas incluidas en el PATRICOVA
Líneas Eléctricas
Vías Pecuarias
Vía Augusta

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Anteproyecto para completar la Red de Colectores de Aguas Pluviales en el Casco Urbano de Almussafes
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

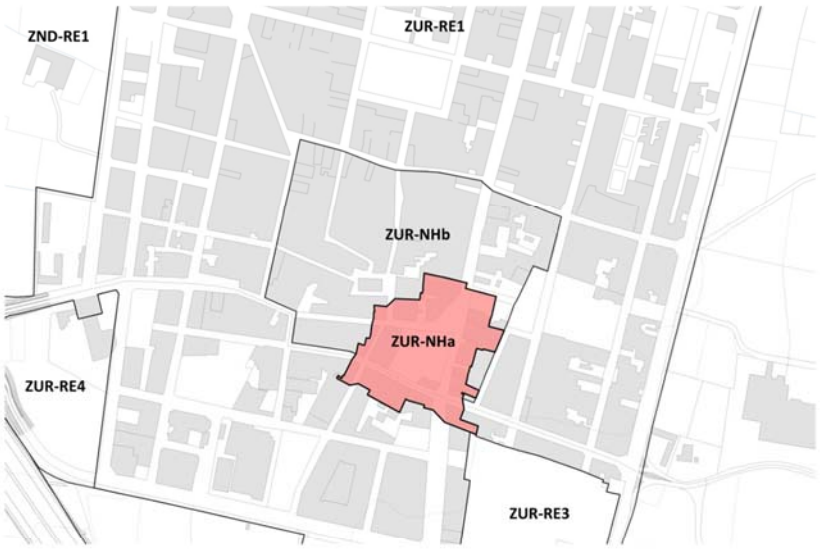
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-NHa
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-NHa
SUPERFICIE (m2)		15.262,92
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,34
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	439

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Vías Pecuarias

Vía Augusta

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Según documento de Planeamiento Asumido

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbanizable	ZUR-NHb
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-NHb
SUPERFICIE (m2)		40.990,07
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		2,59
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	2.304

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Vías Pecuarias

Vía Augusta

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-IN1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN1
SUPERFICIE (m2)		225.987,05
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Aislada en parcela
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,6568
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

Carreteras

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Según documento de Planeamiento Asumido

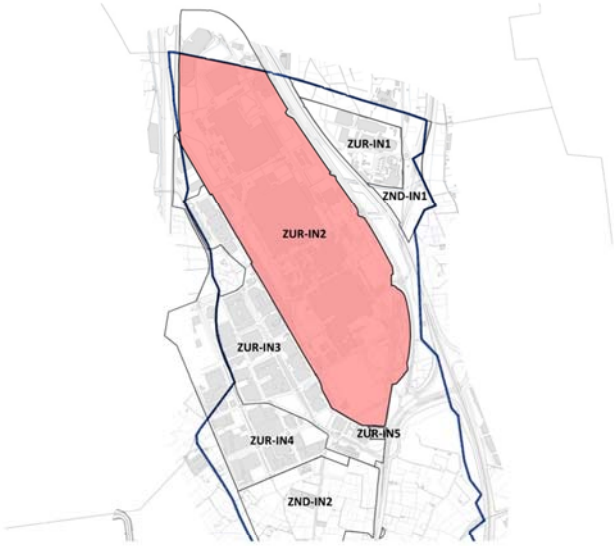
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbanizable	ZUR-IN2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN2
SUPERFICIE (m2)	Almussafes	1.973.564,08
	Silla	153.864,73
	Picassent	1.278,23
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Aislada en parcela
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m3t/m2s)*		4,00
* Según Estudio de la Edificabilidad en el Polígono Norte-Ford realizado por Arin Ingenieros Consultores SL en el año 2013		
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

Carreteras

Zonas incluidas en el PATRICOVA

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Según documento de Planeamiento Asumido

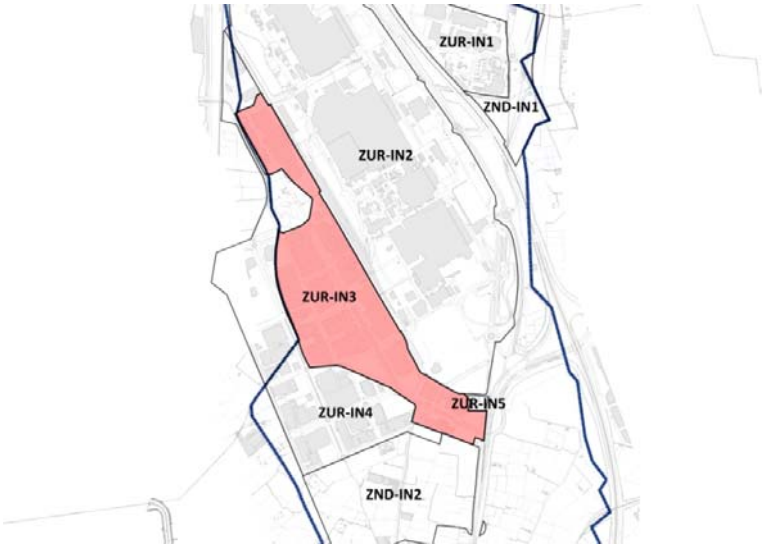
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbanizable	ZUR-IN3
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN3
SUPERFICIE (m2)	Almussafes	651.544,83
	Picassent	8.842,95
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Aislada en parcela
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,48
* Según el Documento de Planeamiento Vigente en la zona que se ha asumido en este Plan.		
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras

Zonas incluidas en el PATRICOVA

Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Según documento de Planeamiento Asumido

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbanizable	ZUR-IN4
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN4
SUPERFICIE (m2)	Almussafes	426.433,01
	Picassent	270.048,76
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Aislada en parcela
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,48
* Según el Documento de Planeamiento Vigente en la zona que se ha asumido en este Plan.		
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras

Zonas incluidas en el PATRICOVA

Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Según documento de Planeamiento Asumido

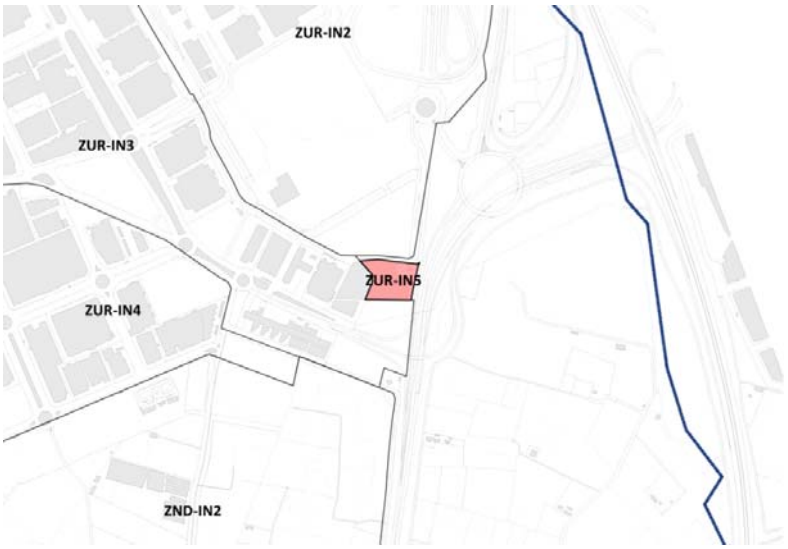
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbanizable	ZUR-IN5
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN5
SUPERFICIE (m2)		8.291,96
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Adosada
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,99
		* Según edificabilidad ya materializada
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbano	ZUR-RE3, ZUR-RE4 y ZUR-RE5
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE3, ZUR-RE4 y ZUR-RE5
SUPERFICIE (m2)		48.550,11
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)	ZUR-RE3	1,88
	ZUR-RE4	1,59
	ZUR-RE5	1,78
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	2.049

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

ZUR-RE3
Carreteras
Acústico
ZUR-RE4
Vías Pecuarias
Líneas Eléctricas
Ley de Aguas
PATRICOVA
ZUR-RE5
Vías Pecuarias

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbano	ZUR-RE2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE2
SUPERFICIE (m2)		13.428,31
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,60
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	538

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras

Vía Augusta

Acústica

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.

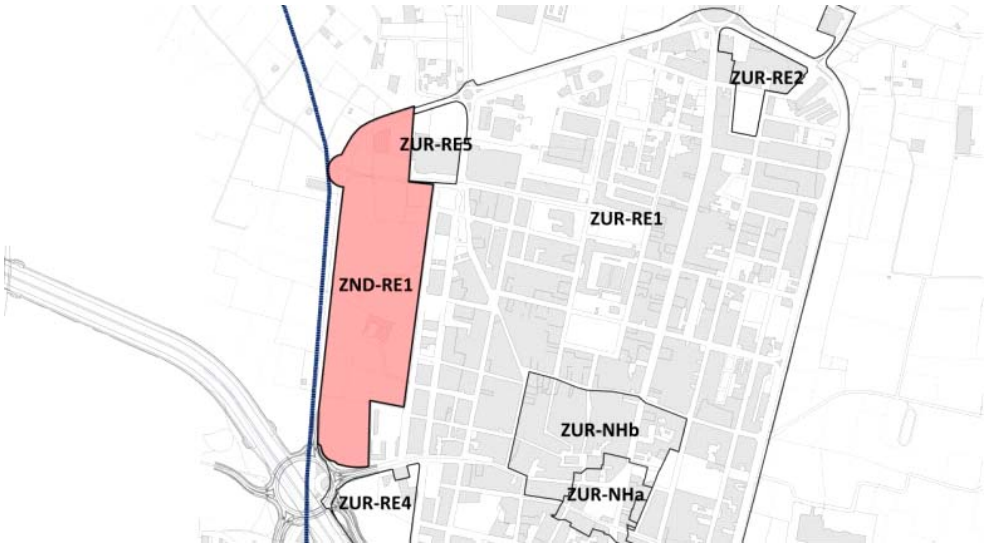
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbanizable	ZND-RE1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-RE1
SUPERFICIE (m2)		79.294,63
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,20
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	1.982

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Vías Pecuarias
Líneas Eléctricas
Ley de Aguas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.

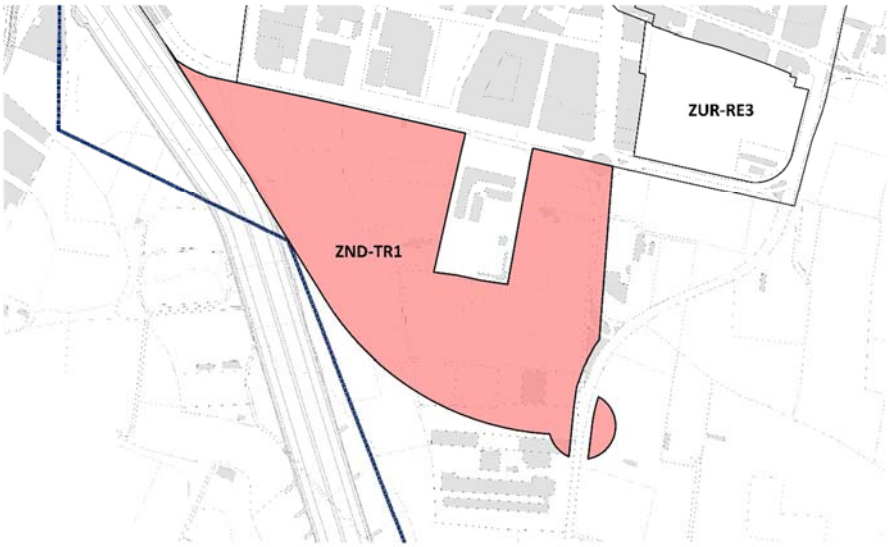
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbano	ZND-TR1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-TR1
SUPERFICIE (m2)		71.090,75
USO DOMINANTE		Terciario, Ind1
USOS COMPATIBLES		Residencial
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Media*
En realidad esta media densidad residencial resulta del carácter terciario del sector, puesto que contiene más de un 50% de edificabilidad no residencial		
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,20
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	1.148

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras
Líneas Eléctricas
Ley de Aguas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbanizable	ZND-IN1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN1
SUPERFICIE (m2)	Almussafes	232.288,69
	Sollana	10.486,57
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Aislada en parcela
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,50
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras

Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.

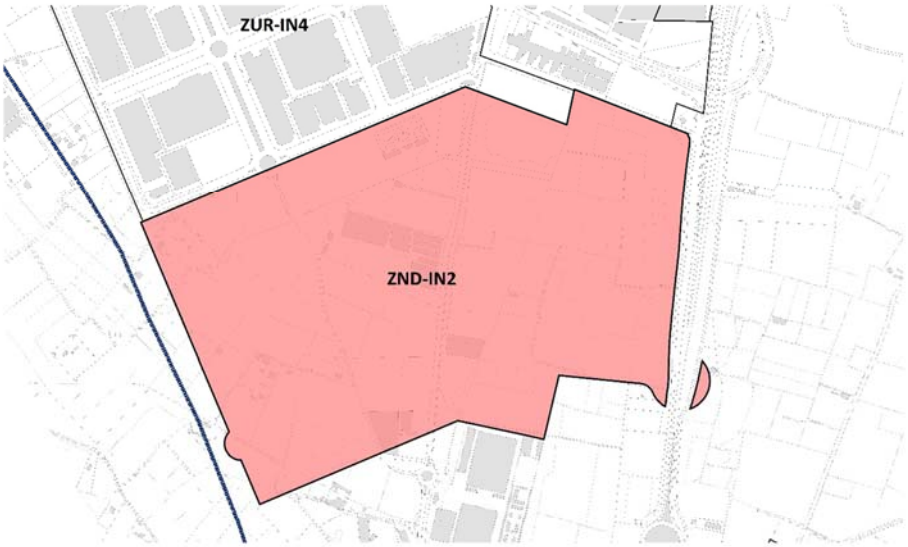
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbanizable	ZND-IN2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN2
SUPERFICIE (m2)		481.632,89
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Aislada en parcela
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,55
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Líneas Eléctricas
Carreteras
Cementerio

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRC-AG1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRC-AG1
SUPERFICIE (m2)		291.662,48
USOS DOMINANTES		Nag, Nac
USOS COMPATIBLES		Ninguno
USOS INCOMPATIBLES		Resto

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras
Ley de Aguas
Zonas incluidas en el PATRICOVA
Líneas Eléctricas
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas
Ferrocarriles

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

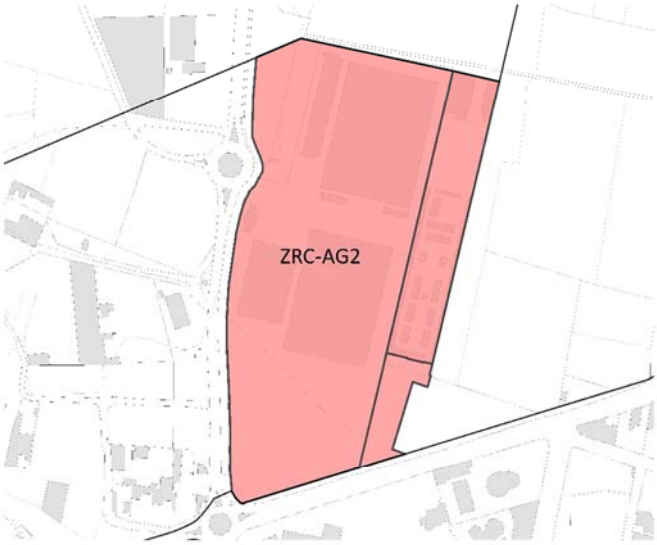
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRC-AG2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRC-AG2
SUPERFICIE (m2)		53.694,75
USOS DOMINANTES		Nag, Nac
USOS COMPATIBLES		Dep, Dsc, Dsr y Dce
USOS INCOMPATIBLES		Resto

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Cementerio

Líneas Eléctricas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

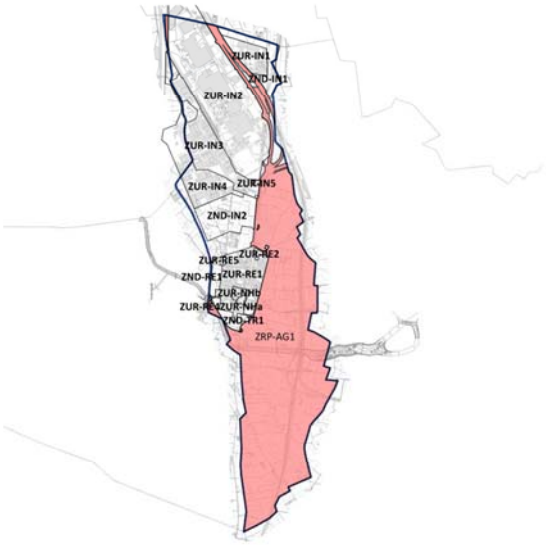
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

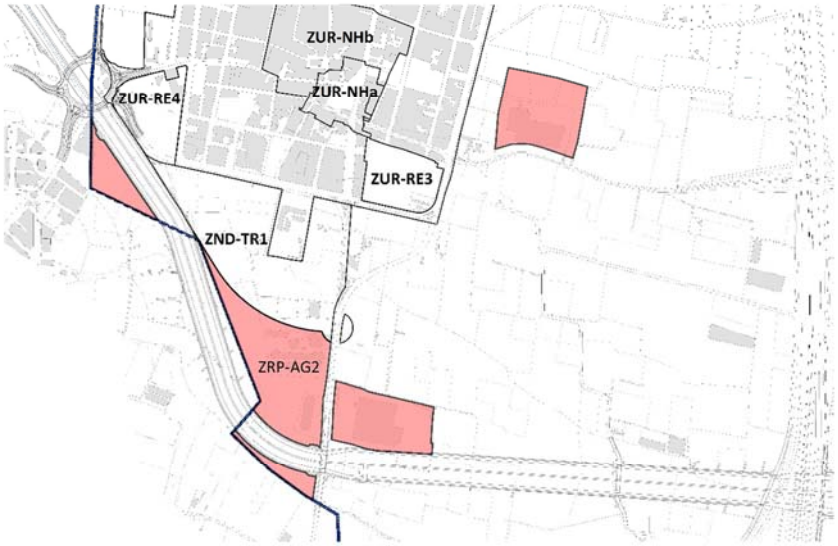
Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AG1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-AG1
SUPERFICIE (m2)		2.519.004,67
USOS DOMINANTES		Nag, Nac, Npe
USOS COMPATIBLES		Ninguno
USOS INCOMPATIBLES		Resto
PLANO   Ámbito del programa de paisaje propuesto		
PROTECCIONES Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES Carreteras Ley de Aguas Zonas incluidas en el PATRICOVA Líneas Eléctricas Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas Ferrocarriles Vías Pecuarias Vía Augusta		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística de las áreas colindantes a la AP-7 en los entornos del polígono indutrial y la salida 532		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AG2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-AG2
SUPERFICIE (m2)		100.079,39
USOS DOMINANTES		Nag, Nac, Npe
USOS COMPATIBLES		Ind2 (sólo actividad hortofrutícola)
USOS INCOMPATIBLES		Resto

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras
Ley de Aguas
Zonas incluidas en el PATRICOVA
Líneas Eléctricas
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

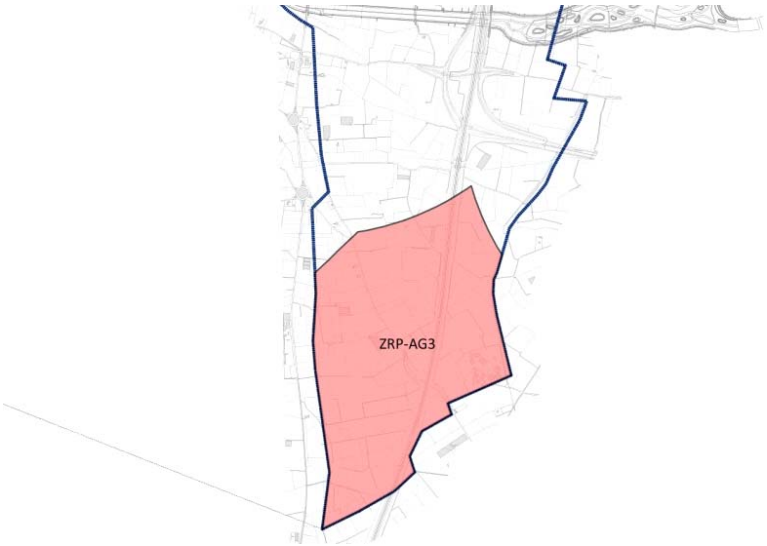
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AG3
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-AG3
SUPERFICIE (m2)		1.287.693,19
USOS DOMINANTES		Nag, Nac, Npe
USOS COMPATIBLES		Nga
USOS INCOMPATIBLES		Resto

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Mercancías Peligrosas

Carreteras

Zonas incluidas en el PATRICOVA

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

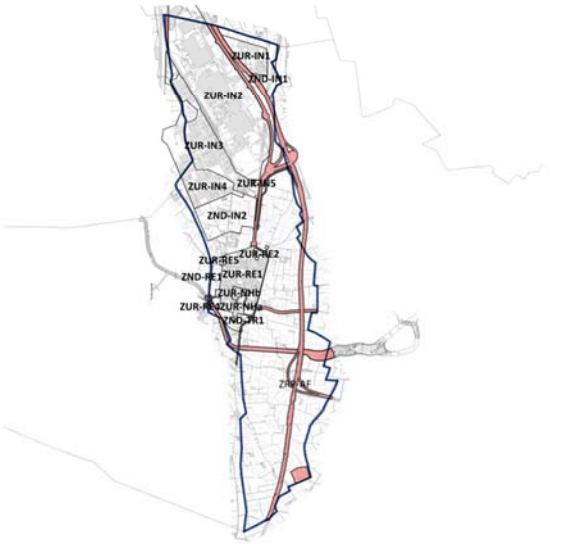
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

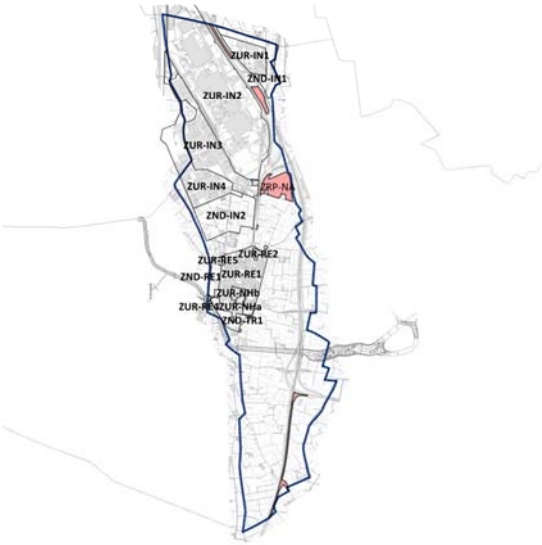
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AF
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-AF
SUPERFICIE (m2)		895.838,80
USOS DOMINANTES		Dcm, Din
USOS COMPATIBLES		Ninguno
USOS INCOMPATIBLES		Resto
PLANO		
PROTECCIONES Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES Carreteras Ley de Aguas Zonas incluidas en el PATRICOVA Líneas Eléctricas Vías Pecuarias Vía Augusta Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas Ferrocarril		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del Barranco del Tramusser		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-NA
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-NA
SUPERFICIE (m2)		243.910,85
USOS DOMINANTES		Nes, Nme
USOS COMPATIBLES		Del, Dep
USOS INCOMPATIBLES		Resto
PLANO		



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

PATFOR
Carreteras
Zonas incluidas en el PATRICOVA
Líneas Eléctricas
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No está prevista ninguna intervención en esta zona

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-RI
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-RI
SUPERFICIE (m2)		469.096,61
USOS DOMINANTES		
USOS COMPATIBLES		Superponer con ZRP-AF y ZRP-AG1
USOS INCOMPATIBLES		

PLANO



PROTECCIONES

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento

AFECCIONES

Carreteras
Ley de Aguas
Zonas incluidas en el PATRICOVA
Líneas Eléctricas
Vías Pecuarias
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del Barranco del Tramusser

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHAS DE GESTIÓN

Fichas de gestión, con criterios, determinaciones y parámetros de la ordenación estructural para el desarrollo de cada sector o ámbito de unidad de ejecución previsto, según los modelos que se incluyen en el anexo V de esta ley.

FICHA DE GESTIÓN	SECTOR			
Ordenación St		ZND-TR	1	Sector Sur
		ZND-RE	1	Sector La Porteta
		ZND-IN	1	Polígonos Norte
		ZND-IN	2	2ª ampliación Polígono Juan Carlos I
		ZUR-RE	2	Antigua Tolerancia Industrial Noreste
	UE	ZUR-IN	5	
		ZUR-RE	3	UE Sureste
		ZUR-RE	4	UE Suroeste
		ZUR-RE	5	Antigua Tolerancia Industrial Noroeste

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE DEL SECTOR
SECTOR	ZND-TR1

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

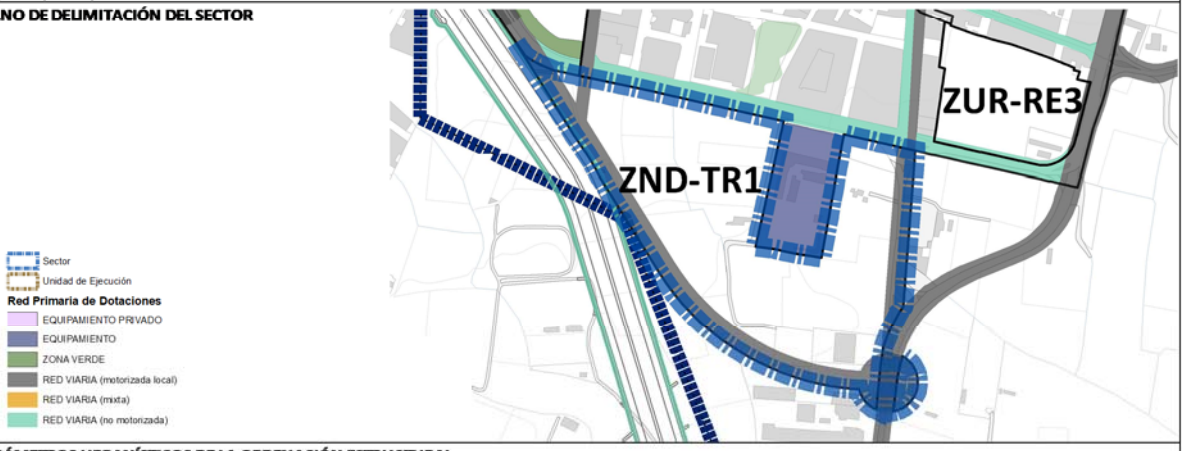
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR1
SUPERFICIE (m2)	71.090,75
USO DOMINANTE	Terciario, Ind1
USOS COMPATIBLES	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	Resto

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto correspondiente a este sector, comprende parte de la superficie del parque urbano (P.VPb)

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	71.090,75	IEB (m2t/m2s)		1,20
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	16.292,90	IER (m2t/m2s)		0,54
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	16.292,90	IET (m2t/m2s)		0,66
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0	IEI (m2t/m2s)		0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)		85.308,90
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	38.284,06	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)		30%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)		11.516,70
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	20.037,18	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)		38.389,01
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	18.246,88	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)		46.919,90
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	2.311,53	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)		0,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	71.090,75	Num. DE VIVIENDAS TOTAL		384
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	uso residencial	960
			Posibles usos terciarios de alojamiento*	188
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA		54

*Calculado con la estimación de que 1/3 de la edificabilidad terciaria se destina a alojamientos, con una media de 40m2t por habitación (prorrateada), un 40% de ocupación anual y 1,2 personas por habitación

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes integrantes del Catálogo de Protecciones del Plan.

La red secundaria de dotaciones poúblicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios

Se desarrollará el Sector en fases, concretamente se dividirá la actuación en dos Unidades de Ejecución, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. El desarrollo del sector se condiciona al desarrollo, al menos de un 50% de la edificabilidad total prevista en las zonas de nuevo desarrollo del suelo urbano y del Sector ZND-RE1, con la excepción de que si la primera fase contiene, al menos, un 80% de la edificabilidad total de carácter terciario, ésta podrá desarrollarse sin tener en cuenta la condición inicial que sólo pesará sobre la segunda Unidad de Ejecución.

Es preceptiva la autorización administrativa previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar) dada la localización de esta actuación en zona de afección del Barranc del Tramusser en cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

Estudio Accesos

Redacción y ejecución de un proyecto que complete la Ronda, incluyendo la ejecución del carril bici que conectará con el existente o proyectado en el resto del municipio

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se ejecutará, a cargo del sector, el acceso principal a la CV-42 y la conexión a la red viaria primaria incluida en la UE ZUR-RE4

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se ejecutará en las vías principales de la actuación un carril bici que conecte con el existente al oeste del sector (según proyecto unitario de la sección de la ronda municipal)

Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.

Las bolsas de aparcamiento asociadas a las actividades terciarias del ámbito funcionarán en horario nocturno como aparcamientos disuasorios del municipio, por lo que se tendrá en cuenta en su disposición y morfología.

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE DEL SECTOR
SECTOR	ZND-RE1

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

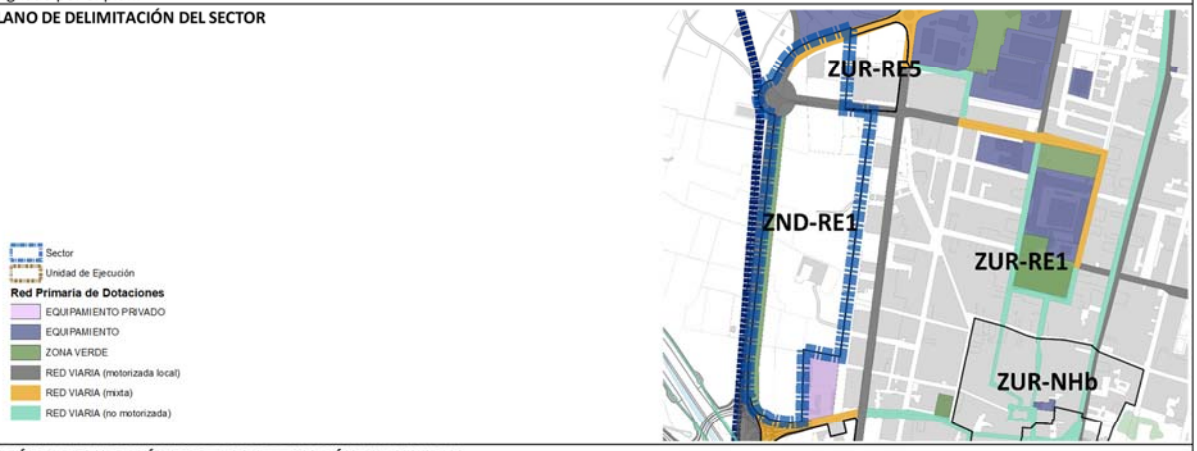
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE1
SUPERFICIE (m2)	79.294,63
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES	Resto

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto correspondiente a este sector, comprende parte de la superficie del parque urbano (P.VPc)

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	79.294,63	IEB (m2t/m2s)	1,20
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	39.236,06	IER (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	33.732,24	IET (m2t/m2s)	0,20
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	5.503,82	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	95.153,56
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	22.349,48	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	30%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	23.788,39
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	22.349,48	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	79.294,63
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	15.858,93
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	3.505,47	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	79.294,63	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	793
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	1.982
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	100

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

En el caso de plantear alguna parcela de uso exclusivo terciario se integrará en las inmediaciones de la subestación eléctrica

La red secundaria de dotaciones poúblicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios

El desarrollo del sector se condiciona al desarrollo, al menos de un 50% de la edificabilidad total prevista en las zonas de nuevo desarrollo del suelo urbano.

Además, se desarrollará en fases, concretamente se dividirá la actuación en dos Unidades de Ejecución, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. La segunda unidad de ejecución no se desarrollará en tanto no se encuentre edificada la primera, al menos, en un 50% de su edificabilidad total.

Es preceptiva la autorización administrativa previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar) dada la localización de esta actuación en zona de afección del Barranc del Tramusser en cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se deberá incluir en el sector, una parcela con la calificación de educativo-cultural para albergar las necesidades educativas de Almussafes en el futuro, bien de implantación de un Centro de Educación Infantil-Primaria, bien de traslado del Centro de Educación Secundaria, hoy sito en el Polígono Juan Carlos I. En todo caso dicha parcela cumplirá con los condicionantes y requisitos propios establecidos por la conselleria competente en materia educativa para albergar centros públicos.

La ordenación a proponer incluirá un área de centralidad

Las bolsas de aparcamiento asociadas a las actividades terciarias del ámbito funcionarán en horario nocturno como aparcamientos disuasorios del municipio, por lo que se tendrá en cuenta en su disposición y morfología.

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesariedad de su soterramiento

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano.

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

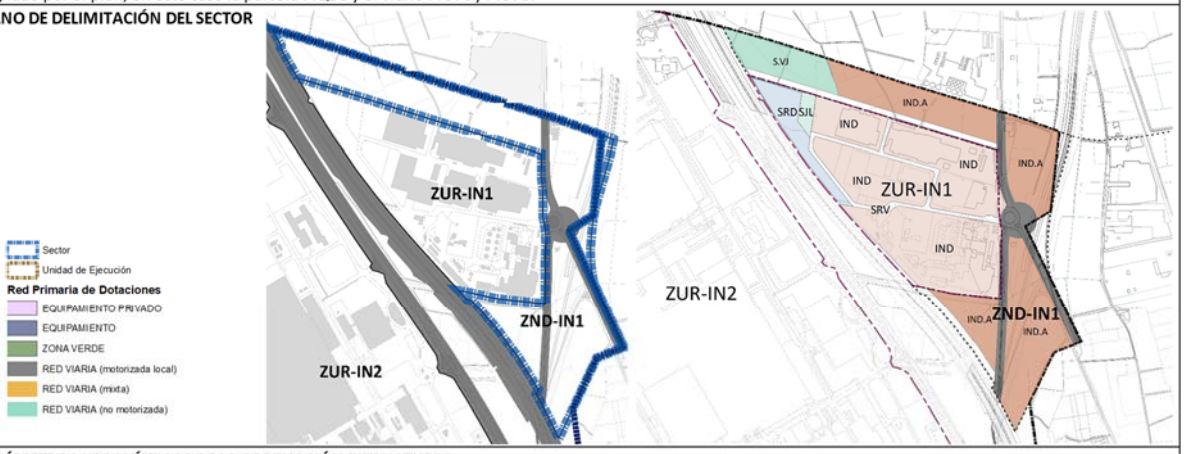
FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-IN1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN1
SUPERFICIE (m2)		242.775,26
	Almussafes	232.288,69
	Sollana	10.486,57
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto coincide con la del Sector.

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, en este caso la parcela P.QD3 y el viario P.CVc y P.CVb.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	242.775,26	IEB (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	33.056,88	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	33.056,88	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	121.387,63
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	15.356,58	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	121.387,63
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	242.775,26	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

La red secundaria de dotaciones poúblicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

Redacción y ejecución de un proyecto de mejora del acceso

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que ficgura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

En la zona Oeste del sector, se dispondrá la superficie de zonas verdes de red primaria normativas, de manera que la ordenación sea compatible con las determinaciones del Parc del Cau de la Rabosa del Plan General de Silla. Se propone ordenación pormenorizada que figura en la figura superior.

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano y con los usos industriales

Se prestará especial atención a las condiciones de los vertidos de pluviales, dada su especial localización con respecto a la Albufera.

En este sentido, la red de saneamiento deberá ser 'impermeable'

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE DEL SECTOR
SECTOR	ZND-IN2

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN2
SUPERFICIE (m2)	481.632,89
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Residencial

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto correspondiente a este sector, comprende parte de la superficie del parque urbano (P.Vpa), así como la parcela pública dotacional P.QD2b y los accesos al mismo.

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	481.632,89	IEB (m2t/m2s)	0,55
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	133.156,42	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	66.901,43	IET (m2t/m2s)	0,05
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	55.603,39	IEI (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	10.651,60	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	259.039,71
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	37.604,76	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	5.817,52	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	25.374,76	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	6.412,48	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	23.549,06
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	48.671,02	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	235.490,65
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	470.981,29	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
Se ha exluido de la superficie computable del sector la parcela P.QD3		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

Se deberá diseñar un espacio de centralidad (centro de servicios) que tendrá en cuenta el conjunto completo del suelo industrial

Se priorizarán las manzanas de gran superficie frente a las de medio o pequeño tamaño para permitir la implantación de usos logísticos.

Se comprobará que el diseño viario se adapta a los vehículos "Mega Trucks"

En el caso de disponer de parcelas de usos terciarios se localizarán preferiblemente en el sur del ámbito.

La red secundaria de dotaciones poúblicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO — PLAN PARCIAL — GESTIÓN — Pública/Propietarios

El desarrollo del sector no está condicionado al de ningún otro. No obstante, se desarrollará en fases, concretamente se dividirá la actuación en, al menos, dos Unidades de Ejecución, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. La segunda unidad de ejecución no se desarrollará en tanto no se encuentre edificada la primera, al menos, en un 70% de su edificabilidad total.

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

- Un Estudio Acústico
- Un Estudio de Tráfico
- Un Plan de Movilidad de toda el área industrial que proponga actuaciones que refuercen la utilización de vehículos no motorizados y/o colectivos desde el casco urbano de Almussafes
- Un Estudio de Integración Paisajística que considere la integración de la Acequia del Romaní en la ordenación.
- Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesariedad de su soterramiento

Será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación de la urbanización

Será obligatoria la constitución de una entidad de gestión para el polígono, en nombre y forma que regule la futura ley de áreas empresariales o instrumento equivalente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se ejecutarán los acesos a la CV-42 (este del ámbito) así como el indicado al sur de la actuación.

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se ejecutará en las vías principales de la actuación un carril bici que conecte con el existente al sur del sector

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano y con los usos industriales

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE DEL SECTOR
SECTOR	ZUR-RE2

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

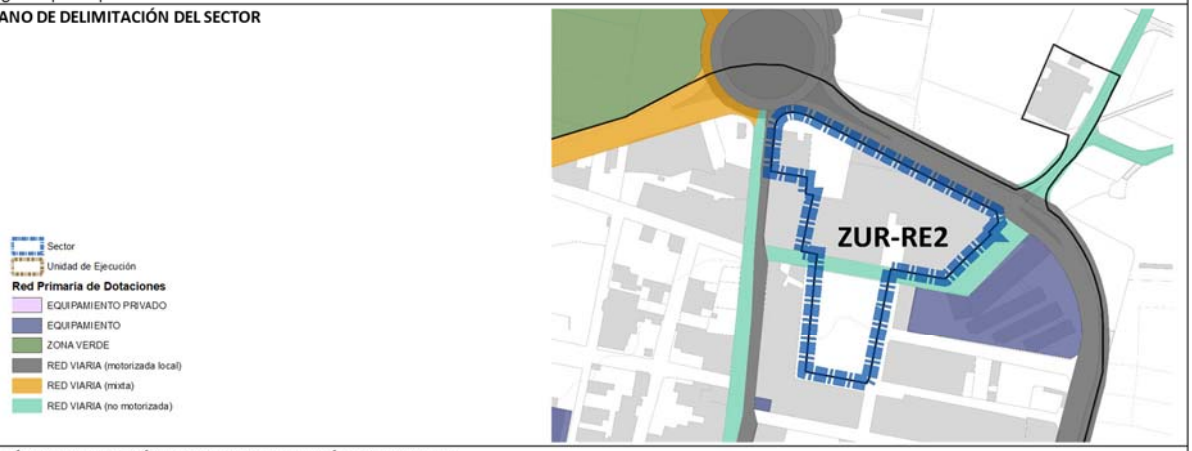
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE2
SUPERFICIE (m2)	13.428,31
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario / Industrial Ind1
USOS INCOMPATIBLES	Resto

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto coincide con la del Sector

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	13.428,31	IEB (m2t/m2s)	1,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	599,16	IER (m2t/m2s)	1,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	599,16	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	21.527,28
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	21.527,28
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	599,16	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	13.428,31	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	215
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	538
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	160

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

La ordenación propuesta pasará por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes

La red secundaria de dotaciones poúblicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PRI	GESTIÓN	Pública/Propietarios

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZUR-IN5

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-IN5
SUPERFICIE (m2)	8.291,96
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Residencial

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	8.291,96	IEB (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	0,00	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	8.175,63
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00		
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	8.291,96	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	8.175,63
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZUR-RE3

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

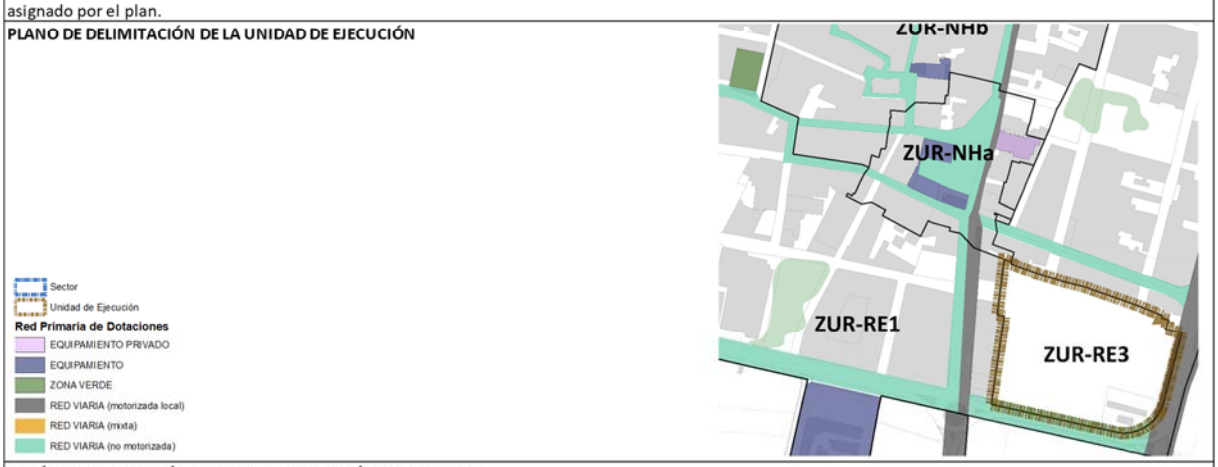
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE3
SUPERFICIE (m2)	17.665,93
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES	Resto

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

Se incluirá el aprovechamiento proveniente de la parcela (propiedad del Ayuntamiento) localizada en el ámbito del Plan Especial de Protección de la Torre Racef

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	17.665,93	IEB (m2t/m2s)	1,88
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	1.033,91	IER (m2t/m2s)	1,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	1.033,91	IET (m2t/m2s)	0,13
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	33.242,29
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	1.492,07	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	208,06	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	818,22	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	1.243,91
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	465,79	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	30.725,99
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	1.033,91	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	2.516,30
SUP. COMPUTABLE (m2s)	17.665,93	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	307
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	768
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	172

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

La ordenación propuesta pasa por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZUR-RE4

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

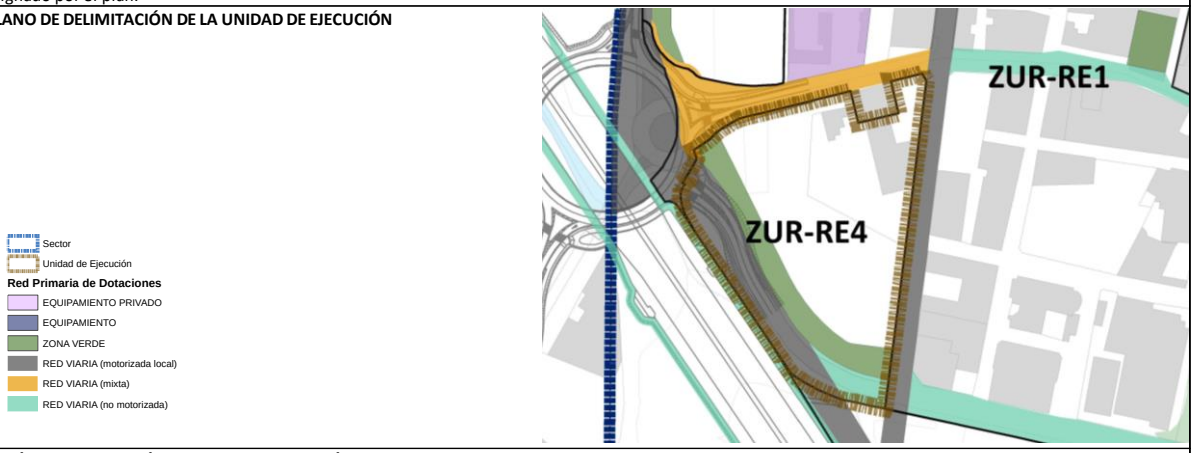
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE4
SUPERFICIE (m2)	19.457,44
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES	Resto

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	19.457,44	IEB (m2t/m2s)	1,59
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	6.807,42	IER (m2t/m2s)	1,59
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	4.151,98	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	2.655,44	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	30.852,74
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	3.085,27
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	30.852,74
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	1.938,26	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	19.457,44	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	309
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	771
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	159

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios

Es preceptiva la autorización administrativa previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar) dada la localización de esta actuación en zona de afección del Barranc del Tramusser en cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE
UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZUR-RE5

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

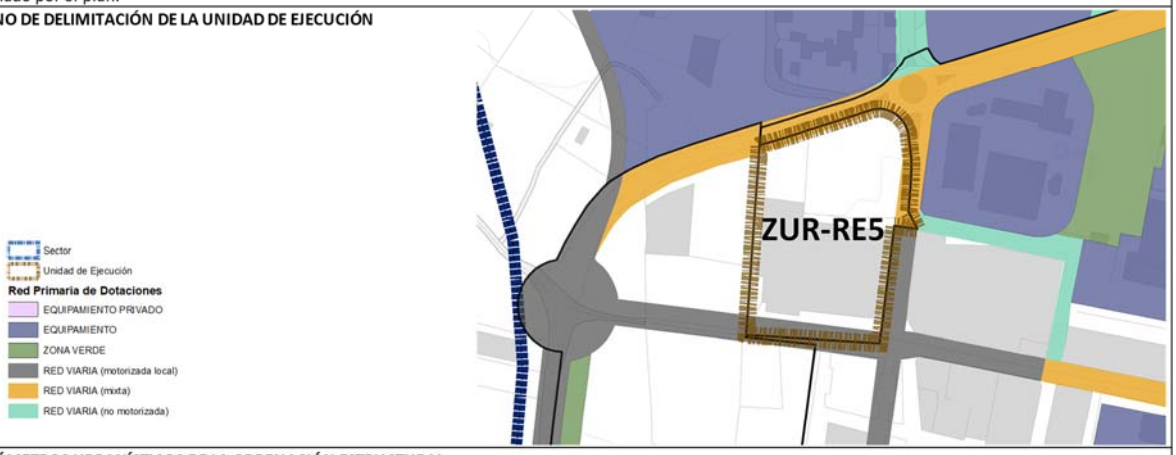
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE5
SUPERFICIE (m2)	11.426,74
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES	Resto

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.

Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	11.426,74	IEB (m2t/m2s)	1,78
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	1.404,60	IER (m2t/m2s)	1,78
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	1.404,60	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	20.391,30
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	20.391,30
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	11.426,74	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	204
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	510
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	178

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano

Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se ejecutará el tramo de carril bici desde el previsto en el Sector ZND-RE1 hasta el existente al norte del ámbito (según proyecto unitario de la sección de la ronda)

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Dirección y redacción

María Jesús Maronda Mérida. Arqueóloga

Colaboradores

Juan Luís Valderrábano Montañés. Dr. Arquitecto

Rafael Ibáñez Sánchez Robles. Arquitecto

Ana Isabel Escoms Martínez. Arquitecta

Valencia, noviembre de 2017

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ÍNDICE

Contenido

1. OBJETO Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO 3
1.1. Normativa vigente 3
1.2. Alcance 4
1.3. Reseña histórica 5
2. INVENTARIO DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS POTENCIALMENTE CATALOGABLES 9
2.1. Patrimonio Cultural 9
2.2. Patrimonio Natural 11
2.3. Patrimonio Paisajístico 11
3. ANÁLISIS Y CRITERIOS DE CATALOGACIÓN 12
3.1. Elementos a catalogar 12
3.2. Identificación y clasificación de los bienes 14
3.3. Valoración patrimonial 14
3.3.1. Bienes de Interés Cultural 14
3.3.2. Bienes de Relevancia Local (BRL) 17
3.3.3. Bienes Inventariados No Declarados de Interés Cultural (BINDIC) 19
3.3.4. Bienes No Inventariados (BNI) 19
3.4. Niveles de protección 19
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA 22
5. FICHAS DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS 28

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

1. OBJETO Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO

1.1. Normativa vigente

El presente Catálogo se ha elaborado conforme a lo establecido en la legislación vigente al respecto, en particular por su especial incidencia:

En materia de Ordenación Territorial y Urbanística:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante LS).
- Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante L.O.T.P.P.).
- Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (L 5/2014, de 25 de julio, de la GV) (en adelante LOTUP).
- Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante L.U.V).
- DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (R.O.G.T.U.)

En materia de Protección del patrimonio:

Además de las determinaciones en materia de patrimonio contenidas en la normativa citada anteriormente,

- La ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- La ley 4/98, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).

  Modificada por la Ley 7/2004 de 19 de octubre y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat Valenciana, ambas de de Modificación de la ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

1.2. Alcance

Los Catálogos son documentos urbanísticos relacionados con la conservación y protección del patrimonio cultural y arquitectónico del territorio y las ciudades, que están regulados en la actualidad en nuestro ámbito territorial por las Leyes de la Generalitat Valenciana, 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano y modificado por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, en adelante serán LUV y LPCV, respectivamente.

Conforme al Art. 42 de la **LOTUP**, el presente catálogo de protecciones se configura como un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

El artículo 50.2 de la **LPCV** dice que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos establecerán las medidas de protección que, en función de los valores reconocidos, aseguren la adecuada conservación y apreciación de dichos bienes.

Podemos distinguir en el catálogo dos categorías:

• Una, meramente informativa, que se concretará en la identificación precisa y concreta de elementos catalogados, señalando su situación y describiendo los valores patrimoniales que justifican la catalogación.

• Otra, normativa, que identificará el entorno de afección del bien, si así procede conforme a la legislación sectorial, LPCV, y determinará el grado de protección y el régimen de intervenciones autorizados según dicho grado.

Conviene precisar, a los efectos citados, que según el artículo 46 de la LPCV, son Bienes de Relevancia Local todos aquellos bienes inmuebles que, no reuniendo los valores excepcionales que los

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

identificarían como especialmente representativos de la historia y la cultura Valenciana, como sucede con los denominados Bienes de Interés Cultural (Art 2.2 de la Ley), sin embargo tienen significación propia, en el ámbito comarcal o local, como bienes destacados de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico.

El artículo 15 de la **LPCV** determina que tanto los Bienes de Interés Cultural como los Bienes de Relevancia Local se incluirán en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, adscrito a la Consellería de Cultura y Deporte.

Conviene advertir finalmente, por las consecuencias que ello tiene sobre el aprovechamiento de los terrenos, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la misma Ley, los edificios incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano no podrán derribarse.

1.3. Reseña histórica

Aunque no tenemos una constancia escrita muy fiable, los orígenes de la población de Almussafes parece ser que coinciden con la presencia musulmana en las tierras litorales valencianas.

Con anterioridad, será la ocupación romana la que marca un poblamiento importante en el entorno más inmediato de lo que en la actualidad es el municipio de Almussafes.

Por lo tanto, los actuales núcleos de población de la zona (Almussafes, Benifaió y Sollana) tienen con toda seguridad los antecedentes en lo que denominamos alquerías árabes. En este sentido, ya en el siglo XI, el núcleo rural ya existía y posiblemente también la torre. Esta fecha queda confirmada en las posteriores crónicas y geografías de autores árabes que destacan de Almussafes su proximidad al lago de la Albufera y a la ciudad de Valencia, además del hecho de ser un lugar donde el viajero podía conseguir provisiones.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Almussafes es calificada de *qarya* en los textos árabes y en la documentación cristiana se denomina alquería. La *qarya* era una unidad elemental de población de la época musulmana, que incluía la zona de viviendas, formada por algunas casas, como máximo una decena, y algunas tierras. En algunos casos, la *qarya* también disponía de un elemento defensivo de la comunidad y de sus bienes: en el caso de Almussafes, se trataba de su torre Razef.

Tras la conquista cristiana por parte del Rey Jaume I, los poblados musulmanes ocupados por labradores libres, pasan a ser centros de explotación del modo de producción feudal y residencia de los señores. En el caso de Almussafes, el primer señor territorial de la alquería es conocido como Davoio y es precisamente su hija, Navarra de Ahuero, la que concede en el mes de febrero del año 1251 la primera carta de población de las alquerías de Almussafes a favor de veinte colonos (todos ellos provenientes de Cataluña y Aragón). En la Carta Puebla se definía el área de la comunidad, la relación del campesino con la tierra y las obligaciones a las que estaba sometido.

Tenemos constancia de la existencia de una segunda carta de población, otorgada por el nieto del primer señor feudal, en el año 1281. Destacar que el topónimo de *al-mansáf* significa a mitad de camino, por lo que se mantiene la posibilidad de que la *qarya* árabe estuviera relacionada con las vías de comunicación.

Por lo que se refiere a la torre, en algunos casos sólo aparece como torre de Mansaf, pero es a partir de la documentación cristiana cuando la torre se cita con el topónimo Racef (también de origen árabe) y que hace referencia a las construcciones que se encuentran cerca de los caminos y vías de comunicación.

En definitiva, la alquería de Almussafes y su torre han estado bien relacionadas con las vías que comunican la ciudad de Valencia con las ciudades de Alzira y Játiva y también con la ruta que va desde Valencia hasta la ciudad de Denia.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Centrándonos todavía más en la torre de Almussafes, cabe decir que tiene sus orígenes en las construcciones andalusinas y, en la actualidad, identifica el núcleo urbano y el centro histórico y más emblemático de la población, donde en el pasado se concentraron los edificios más representativos: el castillo y el antiguo ayuntamiento - derruidos en el año 1981 - y el mercado, la Arrosera y la iglesia. En el año 1996 se llevó a cabo un proyecto de intervención de la torre, que tapó el sistema original de construcción y los restos de las edificaciones que se adosaban a la torre en su momento y que eran identificativas del proceso histórico seguido para la construcción desde los siglos XI y XII hasta la actualidad. Con este proceso de intervención, también se dotó a la estructura de la torre de un acceso por la planta baja, dado que la escalera que comunica este espacio con la planta primera no existía con anterioridad. El acceso se realizaba desde una escalera de mano por la planta primera y por la cara norte, que se retiraba cuando la torre tenía que quedar incomunicada.

La Torre árabe de tipo defensivo, construida en origen en torno del siglo XI y restaurada hace unos años es, sin duda, el monumento más emblemático de Almussafes y, por consiguiente, merecedor de una protección especial, que incluye su entorno. El PGOU de 1994 así lo contempló y el edificio está inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural (BIC) del Patrimonio Histórico Español en categoría de monumento.

Por otra parte, en el término municipal de Almussafes existe un conjunto patrimonial que configura el paisaje cultural del municipio, el Conjunto Patrimonial de la **Acequia Real del Xuquer**, que origina un espacio de particular interés, con un carácter muy singular, que con su conservación y protección, sirve como testimonio de la historia concreta de este municipio. El regadío de la Acequia Real del Xuquer es un sistema de riego tradicional emplazado en un entorno particular cuyo

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

origen se remonta al siglo XIII, ideado por Jaime I para conducir las aguas del Xuquer hasta *l'Horta* de Valencia.

Este sistema hidráulico está formado por una acequia central, la Acequia real del Xuquer, y numerosos brazales. A lo largo del recorrido, se situaron molinos harineros, arroceros, fuentes, conducciones, azudes y presas, acueductos y *alcavones*, partidores, lavaderos y aljibes. Muestra de ello son los molinos arroceros que todavía se encuentran en el término municipal de Almussafes, alguno de ellos todavía en uso, como el Molí de Rovira.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

2. INVENTARIO DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS POTENCIALMENTE CATALOGABLES

La información necesaria para elaborar el presente Catálogo se ha obtenido mediante consulta de estudios y fuentes bibliográficas en la materia, e inspección de los elementos de interés en el municipio.

Conforme al criterio del Art. 42 de la **LOTUP**, se distingue entre Patrimonio Cultural, Natural y Paisajístico, incluyendo a cada elemento en el grupo en que este tipo de valor es más destacado, si bien estos valores se superponen a menudo, y un mismo elemento podría ser catalogado en dos o en los tres grupos.

2.1. Patrimonio Cultural

En el Inventario General de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Turismo, Cultura y Deportes, figuran los siguientes elementos del municipio:

- *Bienes de Interés Cultural:*
  - Torre Racef
- *Bienes de Relevancia Local:*
  - Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol
- *Yacimientos arqueológicos:*
  - Torre Almussafes
  - Camí del Mar
- *Elementos etnológicos:*
  - Cementerio Municipal
  - Mercat Municipal
  - Molí arrosser. Vora Carretera
  - Molí de Blat, camí de Picassent
  - Molí de Gali
  - Molí de la Travessa
  - Molí de Rovira o d'Alí
  - Molí del Carmen

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Se propone unificar por ser los mismos elementos, el Molí arrosser, el Molí de Rovira y el Molí de Galí.

Se propone eliminar del catálogo el Molí de la Travessa por situarse en el término municipal de Sollana.

Se propone incluir en el catálogo el sistema de regadío histórico de la Acequia Real del Xuquer compuesto por una densa red de acequias y elementos hidráulicos que atraviesan el municipio. En concreto, de este sistema de regadío se propone inventariar:

- *Acequia de la Foia*
- *Acequia del Romaní*
- *Fessa de Montanyana*

Se propone incluir en el catálogo la Vía Augusta como zona de vigilancia arqueológica en el T.M. de Almussafes.

En el planeamiento anterior de Almussafes, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUSSAFES, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana en 22 de abril de 1994. (BOP 11 julio 1994), en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos figuran *los siguientes elementos:*

- *Torre Racef*
- *Iglesia de Sant Bertomeu*
- *Casa Pl. Major,1*
- *Casa C/Castell, 5*
- *Casa C/ Major, 46*
- *Casa C/ Major, 34*
- *Casa C/ Major, 20*
- *Casa Pl. Mercat, 10*

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

En la Memoria justificativa de Áreas de Protección Arqueológica redactada en 2003 por los arqueólogos C. Martínez Campos y D. Santfeliú Lozano, para el nuevo PGOU de Almussafes se cataloga únicamente el BIC de la Torre Racef i qarya de Al-mansáf como área de protección Arqueológica (Anexo).

2.2. Patrimonio Natural

No existen elementos en el T.M. de Almussafes.

2.3. Patrimonio Paisajístico

No existen elementos en el T.M. de Almussafes.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

3. ANÁLISIS Y CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

Este análisis tiene como objetivo facilitar la rehabilitación de las construcciones en el municipio, acorde a sus materiales y a los modos tradicionales de construir, sirviendo también de base para la adecuación de las nuevas edificaciones a su entorno.

Las condiciones geográficas del municipio vienen desarrolladas en el apartado de la Memoria Informativa, por lo que se remite a él. En él se analiza especialmente su estructura urbanística e historia especificando en este Catálogo su Patrimonio Cultural.

Los criterios de catalogación que se desarrollan en los siguientes apartados han sido los siguientes:

3.1. Elementos a catalogar

1. Los incluidos en inventarios de patrimonio cultural de la administración, en especial los del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Turismo, Cultura y Deportes:
   - Bienes de Interés Cultural.
   - Bienes de Relevancia Local.
   - Yacimientos arqueológicos.
   - Elementos etnológicos.
2. Los catalogados o protegidos en el Planeamiento vigente del municipio.
3. Los Núcleos Históricos Tradicionales.
4. Todos los demás que serían BIC o BRL por aplicación de la LPCV.
5. Árboles o Arboledas de cualquier especie que igualen o superen uno o más de los siguientes parámetros: 350 años de edad; 30 m de altura; 6 m de perímetro de tronco, medido a una altura de 1,30 m de la base; 25 m de diámetro mayor de

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

la copa, medido en la proyección sobre el plano horizontal (Art. 4 de la LPAM).

6. Los incluidos en el Catálogo de Paisaje:

- Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de protección de Espacios Naturales:
  - Parques Naturales.
  - Reservas Naturales.
  - Parajes Naturales Municipales.
  - Lugares de Interés Comunitario.
  - Zonas de Especial Protección para las Aves.
  - Zonas Húmedas catalogadas.
  - Paisajes Protegidos.
  - Cuevas catalogadas.
  - Microrreservas de flora declaradas.
  - Reservas de fauna.
  - Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos de valor alto o muy alto en el Estudio de Paisaje (miradores, hitos paisajísticos, rutas escénicas...).
- Todos los demás elementos que se consideren de interés singular por los criterios anteriores.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

3.2. Identificación y clasificación de los bienes

Se Identifican los elementos y se clasifican conforme al **Art. 42 de la LOTUP**, distinguiendo Patrimonio Cultural, Natural y Paisajístico, señalando si su interés principal es de carácter:

- Histórico.
- Artístico.
- Arqueológico.
- Etnológico.
- Arquitectónico.
- Ambiental biológico.
- Paisajístico.

3.3. Valoración patrimonial

3.3.1. Bienes de Interés Cultural

(declarados o por la DA 1ª de la LPCV) y sus entornos de protección propuestos (señalando los elementos de especial trascendencia).

- Categorías:

  a) Monumento.

  b) Conjunto Histórico.

  c) Jardín Histórico.

  d) Espacio Etnológico.

  e) Sitio Histórico.

  f) Zona Arqueológica.

  g) Zona Paleontológica.

  h) Parque Cultural.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

- Consideración genérica de BIC (además de los declarados):

  Cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre, castillos y estructuras militares de notable antigüedad y escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

- Entorno genérico de protección **(Art. 39.3 de la LPCV**):

  Constituido por los inmuebles y espacios públicos que formen el ámbito visual y ambiental inmediato y aquellos elementos urbanos o del paisaje sobre los que cualquier intervención pudiera afectar a la percepción del propio bien. Entornos de Monumentos, Jardines Históricos y, en su caso, de Espacios Etnológicos.

Los criterios de delimitación de los BICS serán los siguientes:

- En ámbitos urbanos:
  - Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.
  - Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.
  - Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.
  - Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

– En ámbitos no urbanos o periurbanos:
  - En su relación urbana atenderán los mismos criterios expresados anteriormente.
  - En su restante relación territorial, además de los perímetros de presunción arqueológica antes citados, incluirán los ámbitos colindantes, deslindados según referentes geográficos, topográficos, etnológicos y paisajísticos, cuyas componentes naturales y rurales conformen su paisaje consustancial, así como los caminos más próximos desde donde es posible su contemplación.

– Entorno transitorio de protección, hasta que se formalice su delimitación (DT 1ª de la LPCV):

Para BICs que hayan contado con entorno de protección publicado en diario oficial, los definidos en dichos procedimientos.

Para el resto de los casos:

a) En BICs situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con ella y las manzanas que entren en contacto con dichos espacios públicos.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

d) En BICs situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 200 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.

e) En BICs situados en ámbitos periurbanos: el espacio resultante de yuxtaponer los espacios constituidos mediante las reglas precedentes.

3.3.2. Bienes de Relevancia Local (BRL)

(propuestos o por la DA 5ª de la LPCV) y sus entornos de protección propuestos (señalando los elementos de especial trascendencia).

– Categorías:

a) Monumento de Interés Local.

b) Núcleo Histórico Tradicional.

c) Jardín Histórico de Interés Local.

d) Espacio Etnológico de Interés Local.

e) Sitio Histórico de Interés Local.

f) Espacio de Protección Arqueológica.

g) Espacio de Protección Paleontológica.

– Consideración genérica de BRL:

1. Núcleos Históricos Tradicionales (NHT).
2. Pous o caves de neu o neveras.
3. Chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940.
4. Antiguos molinos de viento.
5. Barracas tradicionales de la comarca de l'Horta de Valencia.
6. Lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

7. Arquitectura religiosa anterior al año 1940, incluyendo los Calvarios Tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
8. Paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

Los criterios de delimitación de los BRL serán los siguientes:

Entorno transitorio de protección, hasta la aprobación del Catálogo (Art. 11 D 62/2011 Consellería de Turismo, Cultura y Deportes):

1. Para los situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con el mismo incluyendo las fachadas que entren en contacto con dichos espacios públicos.
2. Para los situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 50 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.
3. Cuando estos elementos se encuentren en un Núcleo Histórico Tradicional con la consideración de Bien de Relevancia Local (NHT–BRL), en el ámbito de un Conjunto Histórico declarado o en el entorno de protección de un Monumento, Jardín Histórico o Espacio Etnológico, no será preciso dotarles de un entorno específico de protección.
4. Se entenderá que el entorno de protección de los paneles cerámicos exteriores es la fachada en la que se ubican, sin que este hecho suponga la protección material de la misma, sino del mantenimiento de unas condiciones de ornato y permanencia patrimonialmente adecuadas.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

3.3.3. Bienes Inventariados No Declarados de Interés Cultural (BINDIC)

según el art.2 de la LPCV y sus entornos de protección propuestos (señalando los elementos de especial trascendencia).

3.3.4. Bienes No Inventariados (BNI)

según el art.2 de la LPCV, que forman parte del patrimonio cultural valenciano y no forman parte de las anteriores categorías.

3.4. Niveles de protección

Los niveles de protección de cada elemento conforme al Anexo VI de la **LOTUP** serán los siguientes:

– PROTECCIÓN INTEGRAL.

El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

a) la demolición de aquellos cuerpos de obra que por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

b) la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

c) las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

– PROTECCIÓN PARCIAL.

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definidos de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Pueden autorizarse:

a) las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial.

b) la demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

c) con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

d) en áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

– PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que presentan en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso de belleza, tipismo o carácter tradicional; también se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.
2. No obstante se puede autorizar:

a) la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente Catálogo tiene por objeto identificar los elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor, determinando su régimen de preservación o respeto y sometiéndolos a requisitos restrictivos acordes con su especial valoración y con su legislación reguladora. Se incluyen en él los espacios y bienes inmuebles (como construcciones, conjuntos, jardines, y otros bienes del patrimonio cultural Valenciano) en el término que se consideran de interés artístico, histórico, etnológico, arquitectónico o que se pretenden conservar por su representatividad en el acervo cultural común o por razones paisajísticas o por sus valores naturales, y los bienes inmuebles que integran el patrimonio cultural Valenciano, según su legislación específica.

Conforme al criterio del Art. 42 de la **LOTUP**, se clasifican los elementos catalogados en los siguientes apartados:

a) Patrimonio Cultural.

Por su interés histórico y artístico, se han protegido los siguientes elementos:

Torre Racef

Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol

Vía Augusta

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Por su interés etnológico, se han protegido los siguientes bienes:

Cementerio Municipal
Mercat Municipal
Molí de Blat, camí de Picassent
Molí de Rovira o d'Alí
Molí del Carmen
Acequia de la Foia
Acequia del Romaní
Fessa de Montanyana

b) Patrimonio Natural.

Ningún elemento.

c) Patrimonio Paisajístico.

Ningún elemento.

Se cataloga como **Bien de Interés Cultural** (BIC):

La Torre Racef, con la categoría de Monumento por tratarse de una construcción histórica defensiva, conforme a la D.A. 2ª de la L.P.H.E. y la D.A. 1ª de la LPCV. Inscrita en el Registro General de Bienes de Interés Cultural con el código de identificación 46.21.035-001.

El entorno de protección del BIC de la Torre Racef viene determinado en EL PLAN ESPECIAL TORRE RACEF ALMUSSAFES, aprobado por La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, BOPV nº 150 /26-06-2016, en el que se determina recuperar la trama urbana anterior, respetando al máximo las alineaciones existentes en las casas de mayor antigüedad, para lo cual la calle Metge Bosch y la calle San Cristóbal se mantienen en su ancho original. En la plaza Mayor se sigue la alineación formada por la Casa Palacio y la primera casa adyacente.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Se catalogan como **Bien de Relevancia Local** (BRL), por su significación a nivel municipal de carácter histórico, artístico, arquitectónico o etnológico, conforme al Art. 50 y a la D.A. 5ª de la **LPCV:**

a) Núcleo Histórico Tradicional.

Ningún elemento.

b) Monumento de Interés Local.

Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol.

c) Jardín Histórico de Interés Local.

Ningún elemento.

d) Espacio Etnológico de Interés Local.

Ningún elemento.

e) Sitio Histórico de Interés Local.

Ningún elemento.

f) Espacio de Protección Arqueológica.

Ningún elemento.

g) Espacio de Protección Paleontológica.

Ningún elemento.

Para el BRL *Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol* no se propone entorno de protección específico, por encontrarse ya en un entorno protegido, el del BIC de la Torre Racef, con normativa específica de protección que impide la realización de actuaciones que puedan perjudicar a este Bien.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Se catalogan como **Bienes Inventariados No Declarado de Interés Cultural** (BINDIC) según el art. 2 de la LPCV, por formar parte del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano los siguientes bienes:

Vivienda Plaza Mayor 1
Vivienda Plaza Mayor 2
Vivienda Calle del Castell 5
Vivienda Plaza del Mercado 1
La Arrocera Plaza Mercado 10
Vivienda Calle Salvador Botella 11
Vivienda Calle Mayor 4
Vivienda Calle Mayor 19
Vivienda Calle Mayor 20
Vivienda Calle Mayor 34
Vivienda Calle Mayor 40
Vivienda Calle Mayor 46
Conjuntos viviendas Casco urbano SXX

Los elementos incluidos en el Catálogo se clasifican en tres niveles de protección (Integral, Parcial, Ambiental), conforme a lo indicado en el Anexo VI de la **LOTUP**.

Se propone Nivel de protección Integral para los siguientes elementos:

- Los elementos declarados BIC, conforme al Art. 34.8 de la LPCV:
  Torre Racef.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Se propone Nivel de protección Parcial, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, para los siguientes elementos:

Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol

Cementerio Municipal

Mercat Municipal

Molí de Blat, camí de Picassent

Molí de Rovira o d'Alí

Molí del Carmen

Vía Augusta

Acequia de la Foia

Acequia del Romaní

Fessa de Montanyana

Vivienda Pl. Major 1

Vivienda Pl. Major 2

Vivienda Calle Salvador Botella 11

Vivienda C/ Castell, 5

Vivienda C/ Major, 46

Vivienda C/ Major 34

Vivienda C/ Major 20

Vivienda Pl. Mercat 1

La Arrocera Plaza Mercado 10

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

Se propone Nivel de protección Ambiental a las construcciones y recintos que sin presentar en sí mismas un valor especial, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional, conforme al Art. 95 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Vivienda C/ Mayor 4

Vivienda C/ Mayor 40

Conjuntos viviendas Casco urbano SXX

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

5. FICHAS DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS

PC. Patrimonio Cultural.

- PC 1. Torre Racef
- PC 2. Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol
- PC 3. Cementerio Municipal
- PC 4. Mercat Municipal
- PC 5. Molí de Blat, camí de Picassent
- PC 6. Molí de Rovira o d'Alí
- PC 7. Molí del Carmen
- PC 8. Vía Augusta
- PC 9. Acequia de la Foia.
- PC 10. Acequia del Romaní
- PC 11. Fessa de Montanyana
- PC 12. Vivienda Plaza Mayor 1
- PC 13. Vivienda Plaza Mayor 2
- PC 14. Vivienda Calle del Castell 5
- PC 15. Vivienda Plaza del Mercado 1
- PC 16. La Arrocera Plaza Mercado 10
- PC 17. Vivienda Calle Salvador Botella 11
- PC 18. Vivienda Calle Mayor 4
- PC 19. Vivienda Calle Mayor 19
- PC 20. Vivienda Calle Mayor 20
- PC 21. Vivienda Calle Mayor 34
- PC 22. Vivienda Calle Mayor 40
- PC 23. Vivienda Calle Mayor 44
- PC 24. Conjuntos viviendas Casco urbano SXX

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	Torre Racef
CRONOLOGÍA	S. IX-XI. Edad Media - Medieval Islámico
CÓDIGO CATASTRAL	46035
PARTIDA RURAL O BARRIO	Plaza mayor
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo urbano. Plan Especial Torre Racef (ZUR-RE2a)

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Integral
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Bien de Interés Cultural / Registro: R-I-51-0010580 Categoría: Monumento / Edificios militares.
JUSTIFICACIÓN DEL BIC	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 26-40
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Para realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica. A la vista de dicho estudio previo, la Consellería determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 9 de junio.

EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	
USO PROPUESTO	

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 723048/4352150

FUENTES DOCUMENTALES

Ibn al-abbar (1887-1888): takmila. al-takmila kitâb al-sila, ed. codera, Madrid.
Asín Palacios, M. (1944): Contribución a la toponímia árabe de España, Madrid.
Duart Alabarta, I. (1964): Señorío de Almussafes, Colección de documentos históricos, Valencia
Bazzana, V.A.– Guichard, P. (1978): les tours de défense de la huerta de valencia au s. XIII, Melanges de la casa Velázquez, XIV, Madrid, pp. 90-91.
Ferrando, A. et alii (1978): El llibre del repartiment, Vicente García ed., Valencia.
Barceló Torres, C. (1982): Toponimia arábica del país Valencià: alqueries i castells, València, pp. 273.
Cortés, J – Furió, A- guichard, P.– Pons, V. (1981): "les alqueries de la ribera: assaig d'identificació i localització ", Economia agrària i història local: i assemblea d'història de la ribera, l'Alcudia, pp.209-262.

Yacimiento incluido en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

La Torre Racef se encuentra situada en Almussafes, población cercana a Valencia a 11 metros de altitud. Durante la dominación musulmana formaba parte del conjunto de la alquería llamada Almazaf, que quiere decir en árabe aduana o mitad del camino, y de la que posteriormente la población tomo el nombre.
La torre data del siglo IX según dice el padre Burguera en su historia de Sueca y del siglo XI según Huici Miranda. Formaba parte del cinturón defensivo de la ciudad de Valencia junto con las torres cercanas, con las que podía establecer comunicación directa por medio de señales, de Sollana, Rafacheldi o Rafacaldi, en las proximidades del Romaní; las de Alcàsser, Silla, Alginet, Trullás, Benifayó, Picassent y la torre Aledua de Llombai.
Jaime I conquistó la alquería en 1238 y la donó a su notario Pere Sanz, posteriormente, en este mismo año, la dona a los soldados de Montpellier, que le habían acompañado en la conquista de Valencia.

La estructura es idéntica en las cinco primeras plantas, esto es un planta arriostrada con un arco central de medio punto, que subdivide la planta en dos zonas cubiertas con dos bóvedas de cañón. Éstas se comunican mediante una escalera de caracol, alojada en uno de los vértices de la planta que parte de la planta primera. La planta quinta parece, por su estructura, de una época posterior, con un macizo central en cuyo interior se aloja la escalera que da acceso a la terraza. De este macizo central nacen cuatro arcos de medio punto perpendiculares entre sí que junto con el muro perimetral, delimitan cuatro bóvedas de cañón turbina. La terraza se encuentra almenada con 16 almenas.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Restaurada	Actuaciones controladas

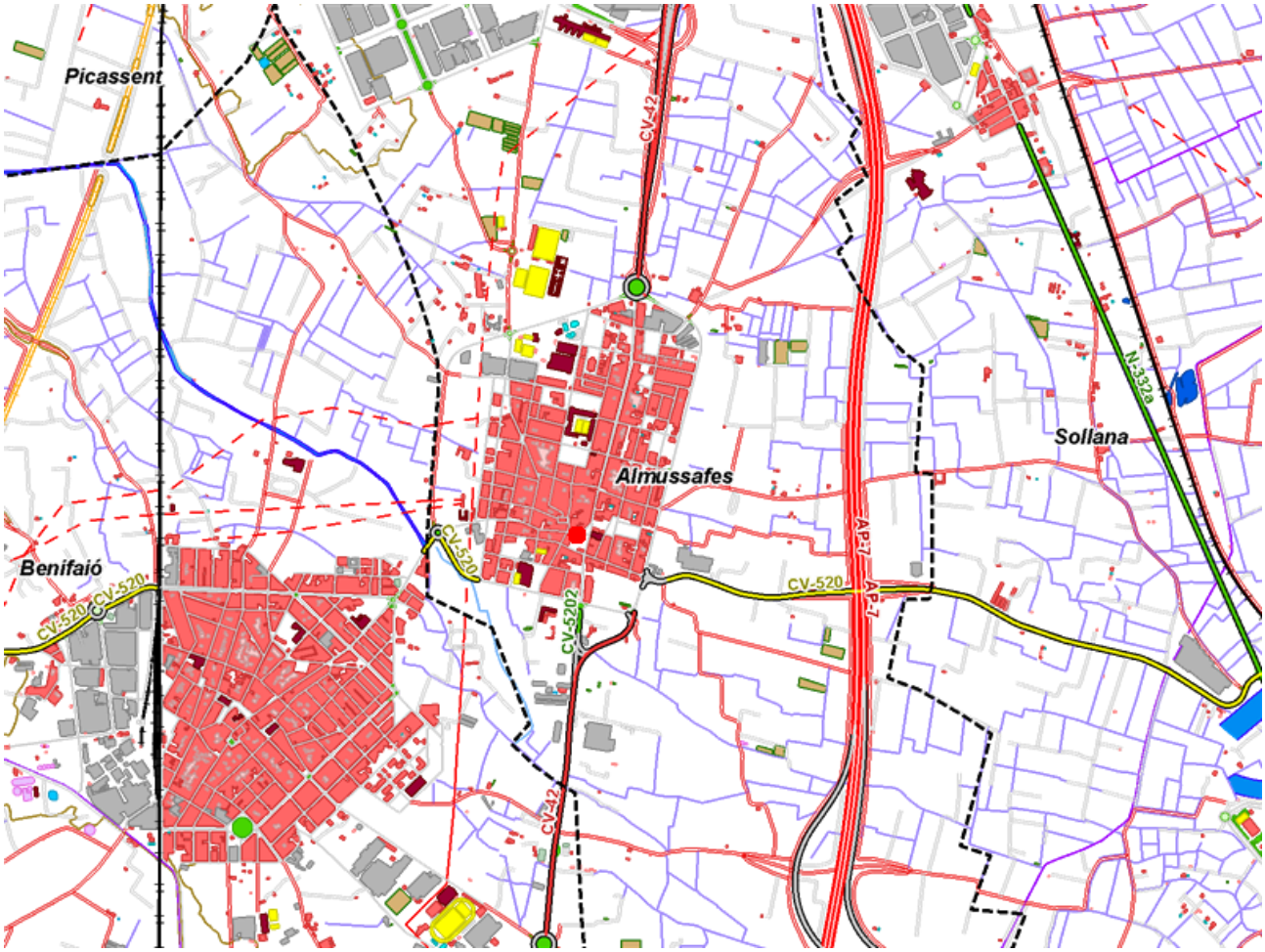
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

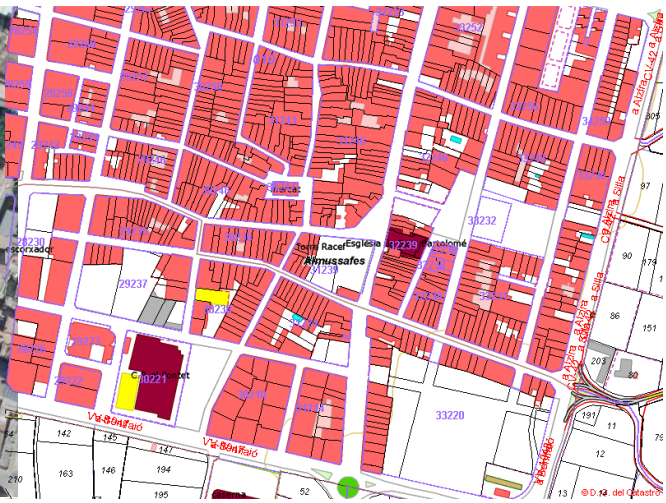
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**IGLESIA PARROQUIAL DE SAN BARTOLOMÉ APÓSTOL**
CRONOLOGÍA	Siglo XVIII
CÓDIGO CATASTRAL	3223919YJ2532C
PARTIDA RURAL O BARRIO	Plaza Mayor, 8
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo urbano / Plan Especial Torre Racef (ZUR-RE2a)

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Integral
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Bien de Relevancia Local / Genérico. Incluido en el Plan Especial del entorno del BIC de la Torre Racef.
JUSTIFICACIÓN DEL BRL	Bien de Relevancia Local según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOCV Núm. 5.449 / 13/02/2007)
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Para realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica. A la vista de dicho estudio previo, la Consellería determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 9 de junio.

EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Religioso
USO PROPUESTO	Religioso

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 723098/4352145

FUENTES DOCUMENTALES
Ayuntamiento de Almussafes. BRL incluido en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

El actual edificio histórico de la Iglesia Parroquial de Almussafes fue construido el 1788, después de la desmembración de la parroquia de Almussafes de la de Benifaió y siendo su primer vicario José Antonio Herrero Cabezas. Según consta en el correspondiente Quinqué Libri, la toma de posesión del "curado" tuvo lugar el 19 de mayo del 1790, una vez acabada su construcción.

Se trata de un edificio neoclásico, de una sola nave, con pilares y arcos de medio punto, vuelta de cañón y lunetas, en las que hay pinturas al fresco de los doce apóstoles, atribuidas a Pichón. Según el canónigo e historiador valenciano, Sanchis Sivera, los frescos de Pichón desaparecieron al prolongarse la nave central el año 1893. Los actuales son obra de Cardells, que después de la guerra civil se encargó de rehacer las pinturas que habían sido destruidas durante la contienda.

El corazón está en los pies de la planta, igual que la torre, de un solo cuerpo y junto al evangelio. La portada es neoclásica, con hornacina y vidriera en óculo mixtilíneo. En cuanto al interior, contrasta el estilo churrigueresco del retablo mayor con la estructura neoclásica. El presbiterio cuenta con una vuelta con un fresco de "Cristo en majestad" y una corta en madera de San Bartolomé, titular, preside el templo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Restaurada en 2015	Actuaciones controladas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

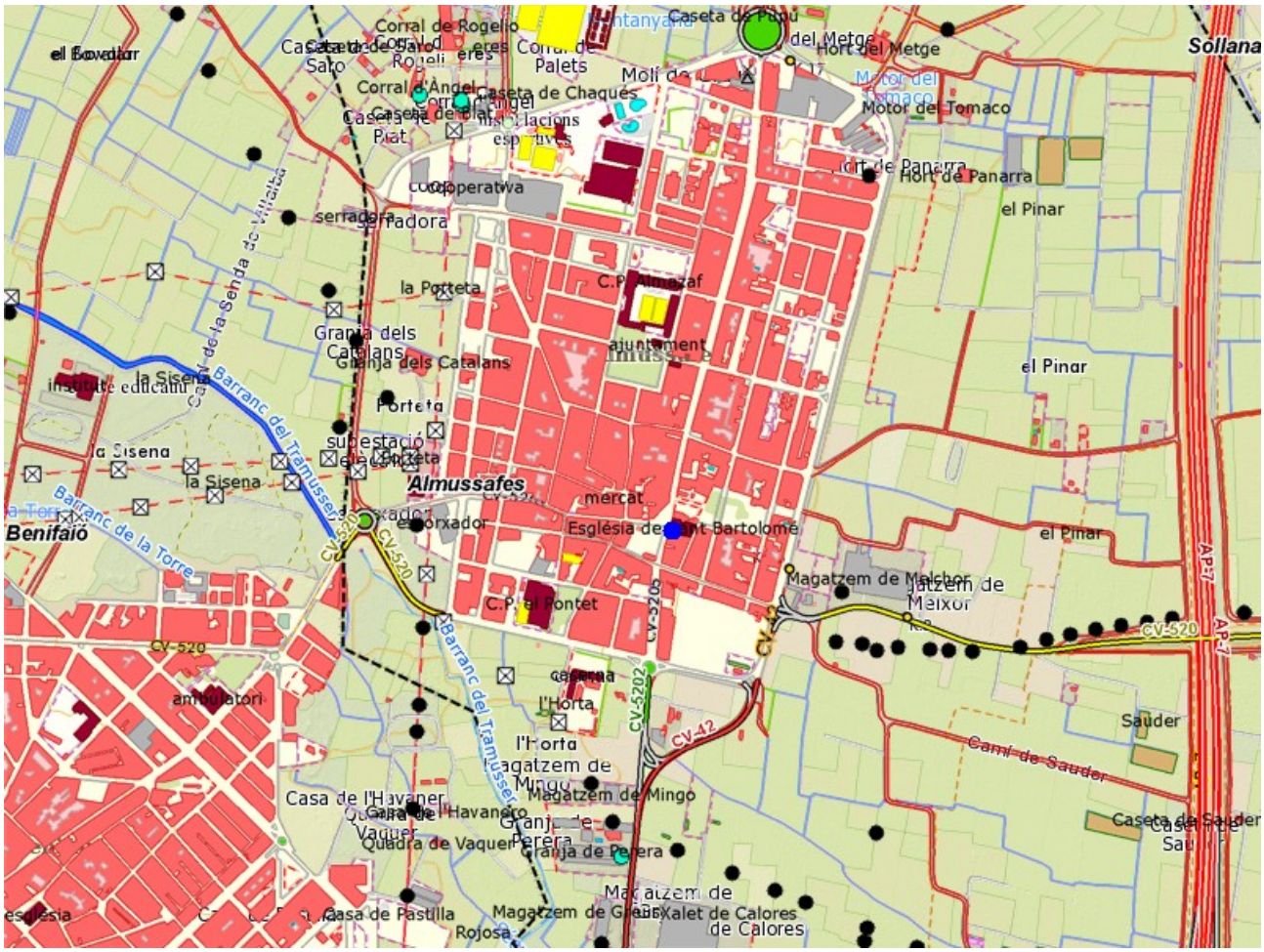






Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

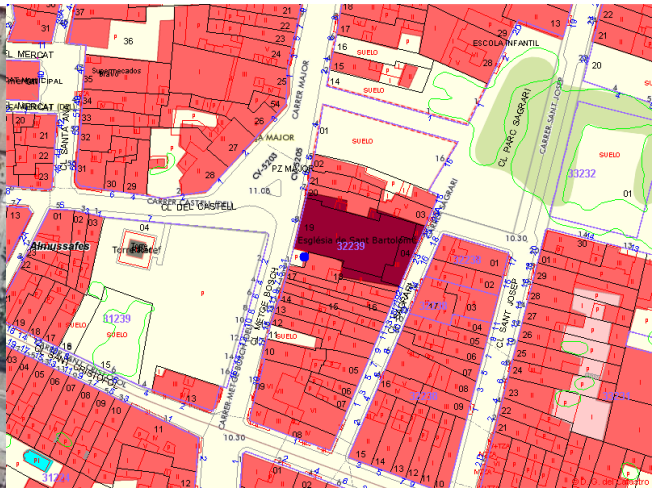
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**CEMENTERIO MUNICIPAL**
CRONOLOGÍA	1910
CÓDIGO CATASTRAL	3132001YJ2533A
PARTIDA RURAL O BARRIO	La Bassa Alta / CV-452
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo urbano

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Integral
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico Tipología: Edificis - Edificis dotacionals - Construccions funeraries - Cementeris
JUSTIFICACIÓN	Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 46-50.
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Funerario
USO PROPUESTO	Funerario

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 722968/4352965

FUENTES DOCUMENTALES
Bien incluido en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

El cementerio de Almussafes está formado por tres recintos cerrados por una valla perimetral sobre la cual, en su interior, se adosan las hileras de los nichos.. El tercer recinto, que se sitúa en la parte posterior, se corresponde con la última ampliación realizada. El cuerpo que se levanta junto a la fachada principal es de reciente construcción. Los nichos se adosan al muro perimetral en hileras de tres y cuatro pisos, construidos con ladrillo visto y cubiertos por un faldón de teja árabe.
A ambos lados del eje central se sitúan dos filas de nichos, entre ellos se abre un amplio espacio ocupado por sepulturas excavadas y por panteones con cierto interés arquitectónico. Cabe destacar el de la familia Llinares i Vendrell, de estilo neogótico , y el de la familia Duart, con una arquitectura próxima a la estética Decó.
Durante la época preindustrial los cementerios se situaban de los núcleos habitados, al lado de la parroquial. Sin embrago y por problemas de tipo sanitario, la Real Cédula de 3 de abril de 1787-Título III de la Novísima Recopilación, obligo a construir los cementerios fuera de las zonas habitadas, generalizándose este hecho en el siglo XIX.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Restaurado	Actuaciones controladas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

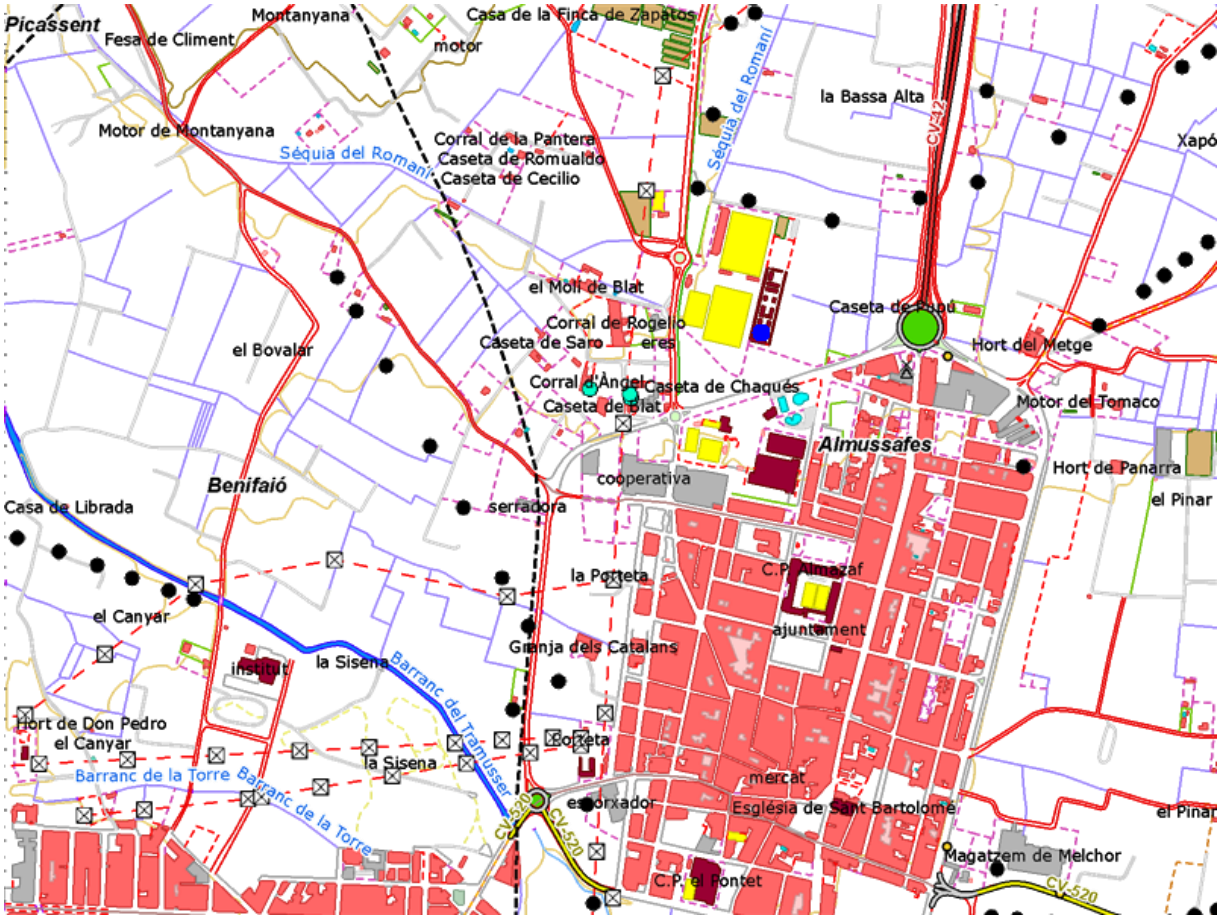






Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

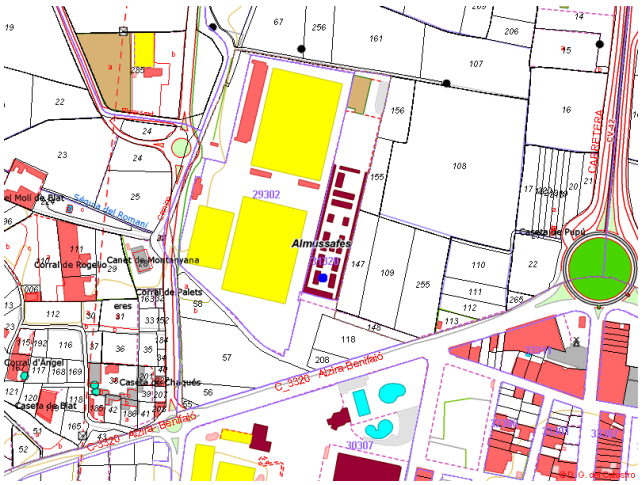
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**MERCAT MUNICIPAL**
CRONOLOGÍA	1920
CÓDIGO CATASTRAL	3124701YJ2532C
PARTIDA RURAL O BARRIO	Plaça del Mercat
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo urbano /. Centro ZUR-RE2b

CATALOGACIÓN DEL BIEN	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Parcial
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico Tipología: Edificis - Edificis de serveis - Edificis comercials - Mercats.
JUSTIFICACIÓN	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 46-50
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Dotacional
USO PROPUESTO	Dotacional

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 723013/4352203

FUENTES DOCUMENTALES
Bien incluido en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

Edificio exento, de planta rectangular, formado por un cuerpo central más elevado y rodeado por cuatro lados por otra crujía más baja. . Por tanto este modelo se inspira en la tipología de planta basilical muy frecuente en estas construcciones, donde las crujías laterales alojan las paradas de venta. En el mercado de Almussafes la crujía más baja no se adosa solo a los laterales, sino que también recorre las fachadas delantera y posterior respectivamente .

El edificio se levanta a sobre muros de fábrica asentado sobre un zócalo de piedra. El acceso está formado por una triple apertura, destacando la central per su mayor amplitud. Las paredes laterales se compartimentan con aberturas ciegas con arcos rebajados. El primer cuerpo se remata con una moldura y se cubre con un faldón de teja árabe con vertiente al exterior. El cuerpo central, que sobresale en altura, presenta ventanas en todo el perímetro que actúan a manera de claraboya interior. Este espacio está cubierto con dos faldones de teja árabe.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Restaurada	Actuaciones controladas

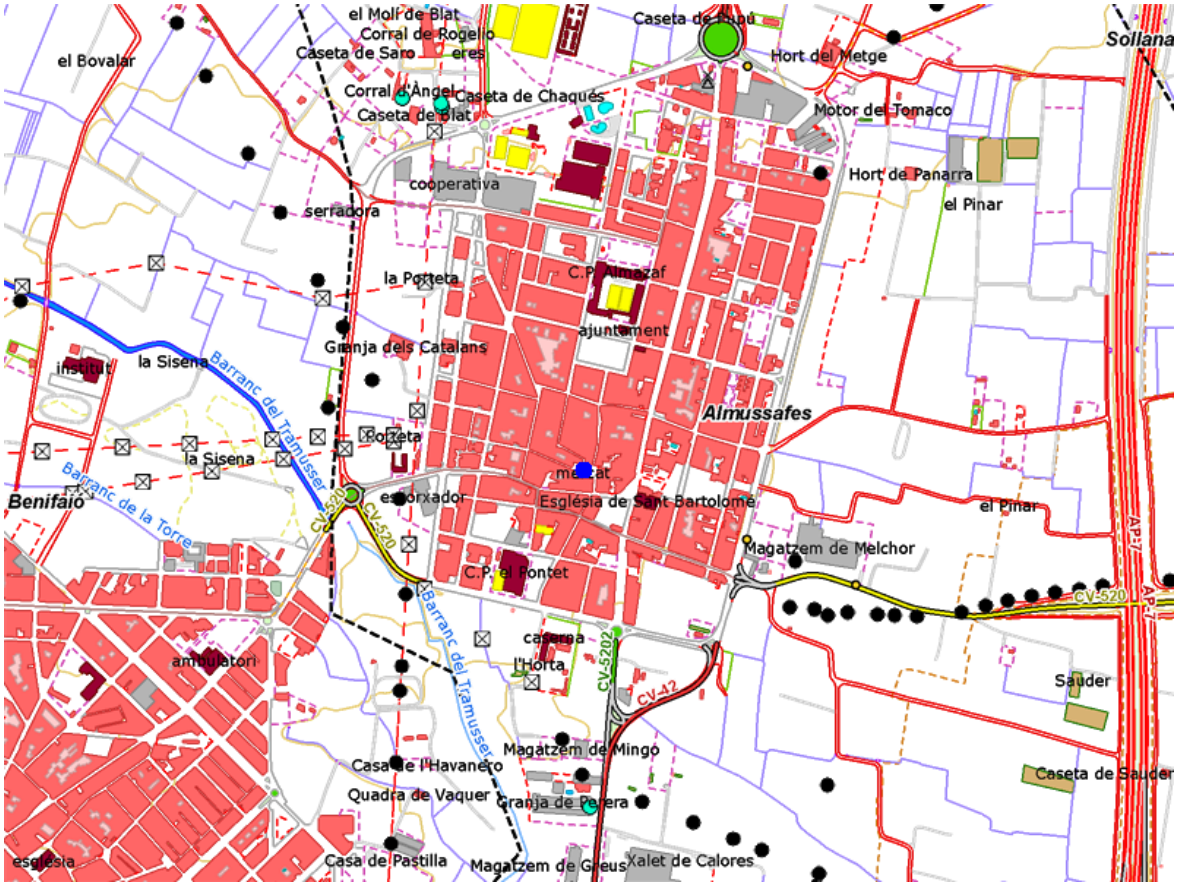
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

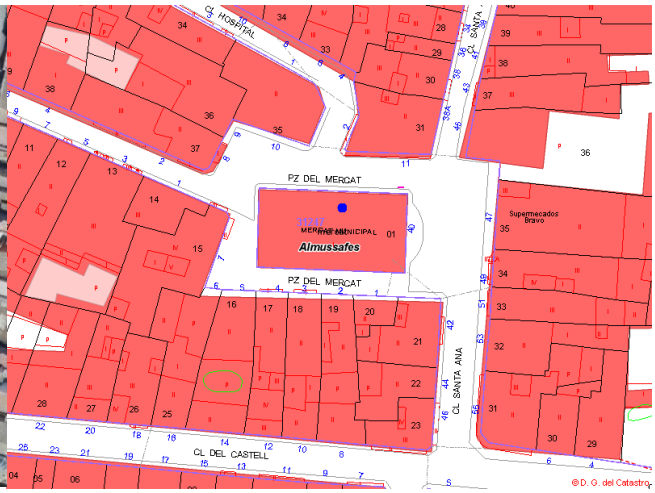
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**MOLÍ DE BLAT**
CRONOLOGÍA	1850
CÓDIGO CATASTRAL	Polígono 11, parcelas 23, 106 y 224
PARTIDA RURAL O BARRIO	Bassa Alta / Camí de Picassent
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo urbano

CATALOGACIÓN DEL BIEN	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección parcial
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico Tipología: Edificis - Edificis industrials i preindustrials - Molins - Molins hidraùlics
JUSTIFICACIÓN	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 46-50
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Residencial
USO PROPUESTO	Residencial

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 722666/4353081

FUENTES DOCUMENTALES
Ayuntamiento de Almussafes. Bien incluido en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

Se sitúa en la partida de la Bassa Alta y recibe el agua de la Séquia Reial del Xúquer desde de la séquia o braçal del Romani. El Molí de Blat es otro de los grandes molinos que se construyeron a mitad del siglo XIX, dotado con cuatro muelas, de las que se utilizaban dos simultáneamente. Se sitúa sobre la séquia del Romani, y tiene una planta rectangular que se dispone de forma transversal al recorrido del agua. El edificio tiene tres crujías paralelas a la fachada, divididas por dos filas de pilares de sección cuadrada. Sobre estas grandes jácenas de madera descansas las bigas transversales, que en la primera planta disponen de revoltones de ladrillo.
De la construcción original se conservan dos terceras partes, habiendo desaparecido la zona de la maquinaría o molienda.
La parte del molino conservada tiene dos plantas y la cubierta es a dos vertientes.
La tercera crujía, añadida a la parte posterior, tiene la cubierta a un agua.. La fachada tenia en la planta baja una puerta central y cuatro ventanas -una de ellas cegada- distribuidas de forma simétrica, mientras que en la planta superior las ventanas eran abocinadas y en el centro se ubicaba un balcón enrejado.
El conjunto del molí se completaba con un gran patio delimitado por un muro de mampostería y piedra vista de casi dos metres de altura.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Restaurado	Actuaciones controladas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

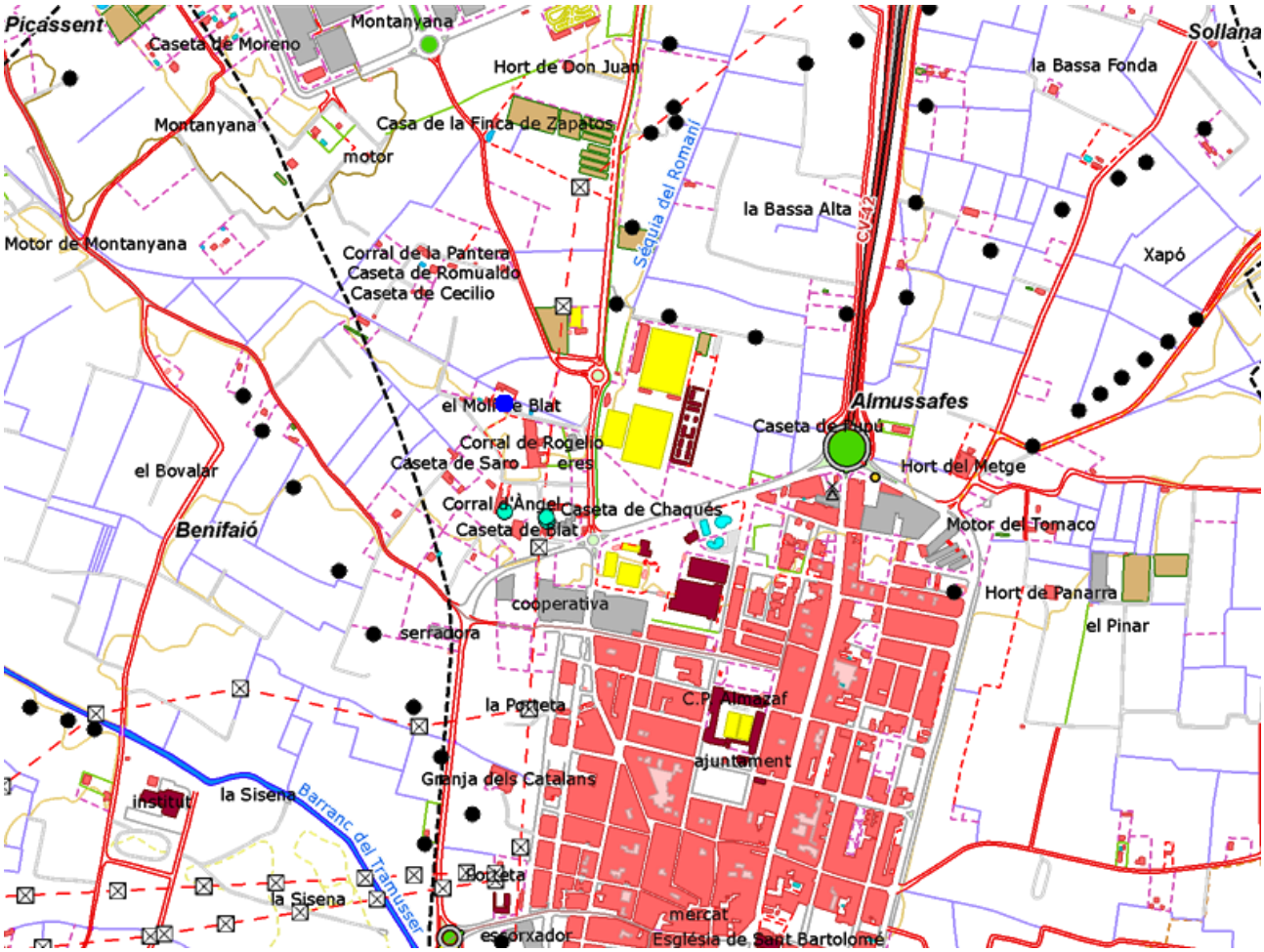






Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

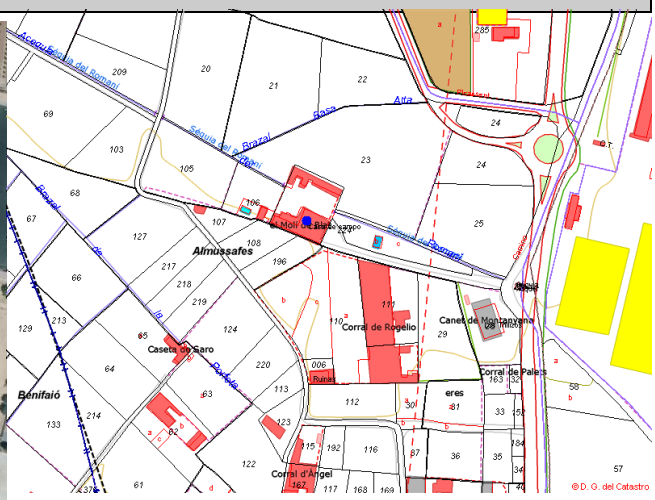
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**MOLÍ DE ROVIRA**
CRONOLOGÍA	S. XIX
CÓDIGO CATASTRAL	34221
PARTIDA RURAL O BARRIO	La Figuereta .CV-42
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Industrial

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Parcial
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico Tipología: Edificis - Edificis industrials i preindustrials - Molins - Molins hidraùlics
JUSTIFICACIÓN DEL BIC	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 66-50
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Industrial
USO PROPUESTO	Industrial

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 723048/4352150

FUENTES DOCUMENTALES
Bien incluido en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

El nombre de este molino se debe al apellido de la familia que lo construyó: D. Eliodoro Galí.
Se halla situado junto a la carretera de Alcira a Valencia, a unos 1.200 m. de la población y el permiso para su construcción fue concedido por el Duque de Híjar el 16 de agosto de 1851. Es el primero que se edifica en término municipal de Almussafes.
En el año 1859 disponía de cinco muelas, tres harineras y dos de arroz, si bien no podían funcionar todas simultáneamente. Las aguas le llegaban del brazal del Romaní.
Tras pasar por varios propietarios, hoy está convertido en un magnífico complejo industrial arrocero, propiedad de D. José Rovira Alepuz, que es linde con la factoría Ford España S.A., aunque aún se puede apreciar la antigua construcción, rodeada de modernas naves e instalaciones.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Transformado	Actuaciones controladas

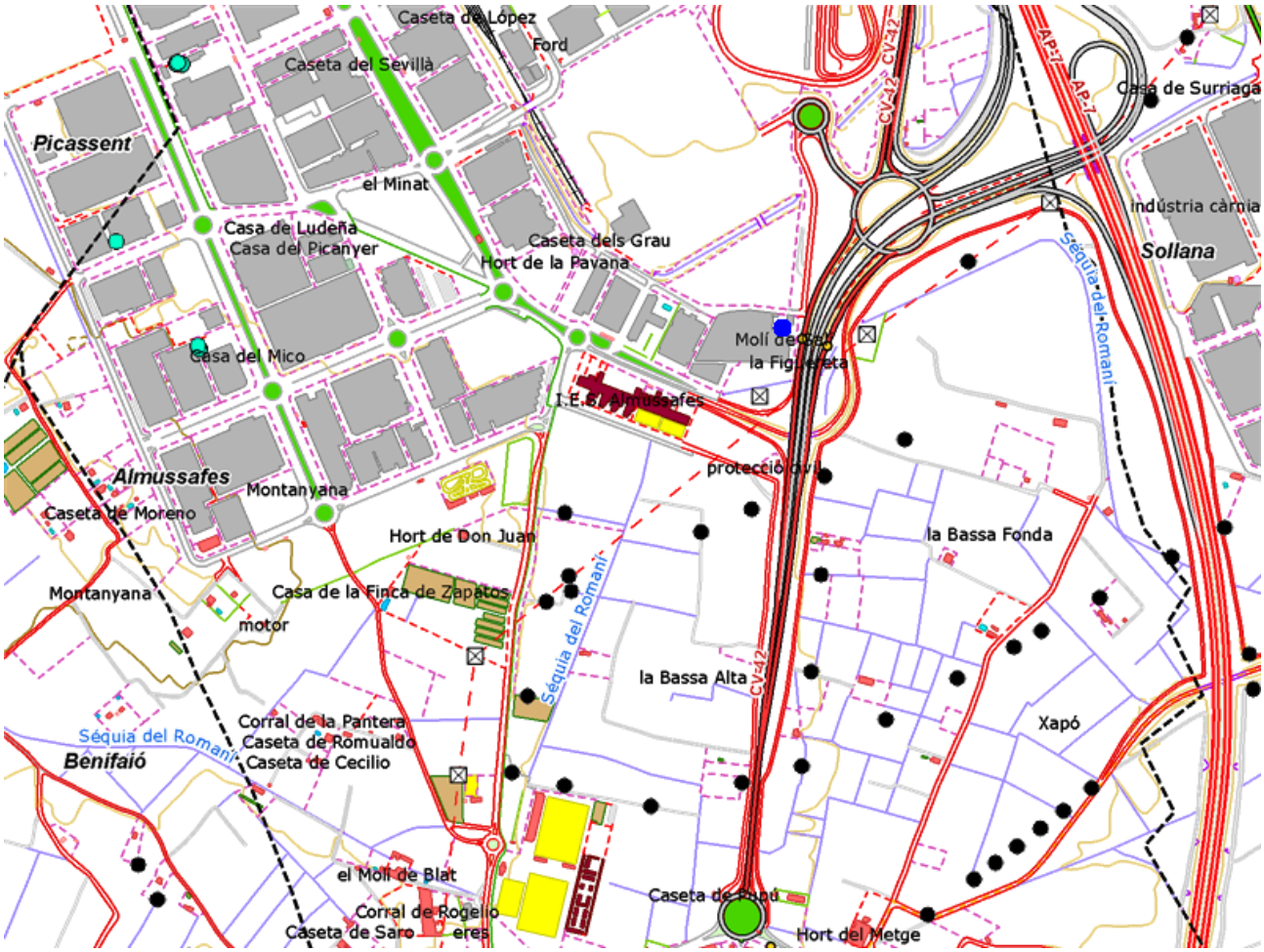
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

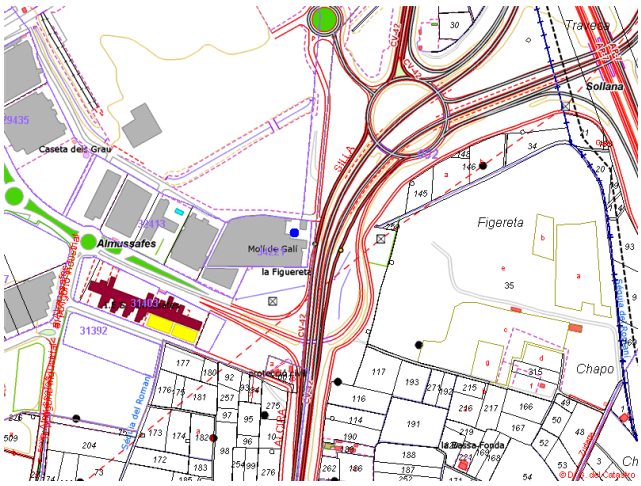
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**MOLÍ DEL CARMEN**
CRONOLOGÍA	S. XIX
CÓDIGO CATASTRAL	46035
PARTIDA RURAL O BARRIO	Els Panyers. Camí de Picassent
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo industrial

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Parcial
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico Tipología: Edificis - Edificis industrials i preindustrials - Molins - Molins hidraùlics
JUSTIFICACIÓN	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 46-50.
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Dotacional
USO PROPUESTO	Dotacional

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 722212/4355156

FUENTES DOCUMENTALES
Bien incluido en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

También conocido como el de “Espanyeros” se halla asimismo construido en este término municipal, junto al viejo camino de Almussafes a Alcácer, a unos 2km. de la primera población. Recibe las aguas por la acequia de la Foya, la cual la toma directamente de la Acequia Real.

Actualmente su edificación ha quedado incluida en la zona del parque industrial que rodea la factoría Ford, aunque aún puede apreciarse parte de su construcción.
Contaba con tres muelas y fue construido entre 1880 y 1881 por doña Vicenta García Martínez de Silla. Le fue entregada la autorización por el representante del Duque de Híjar el 28 de marzo de 1862 con las consabidas condiciones de no perjudicar a terceros.
En1883, disponía de tres muelas, una de ellas arrocera, las otras harineras, pudiendo funcionar dos de ellas simultáneamente.
Por los años 70 del pasado siglo, sufrió también un incendio que lo destruyó parcialmente y dejó de trabajar.
Es curioso el poder apreciar en una de las esquinas del edificio una garita de vigilancia y varias aspilleras.
En cuanto al conjunto de la construcción, destacar que era bueno, predominando los ladrillos

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Restaurado	Actuaciones controladas

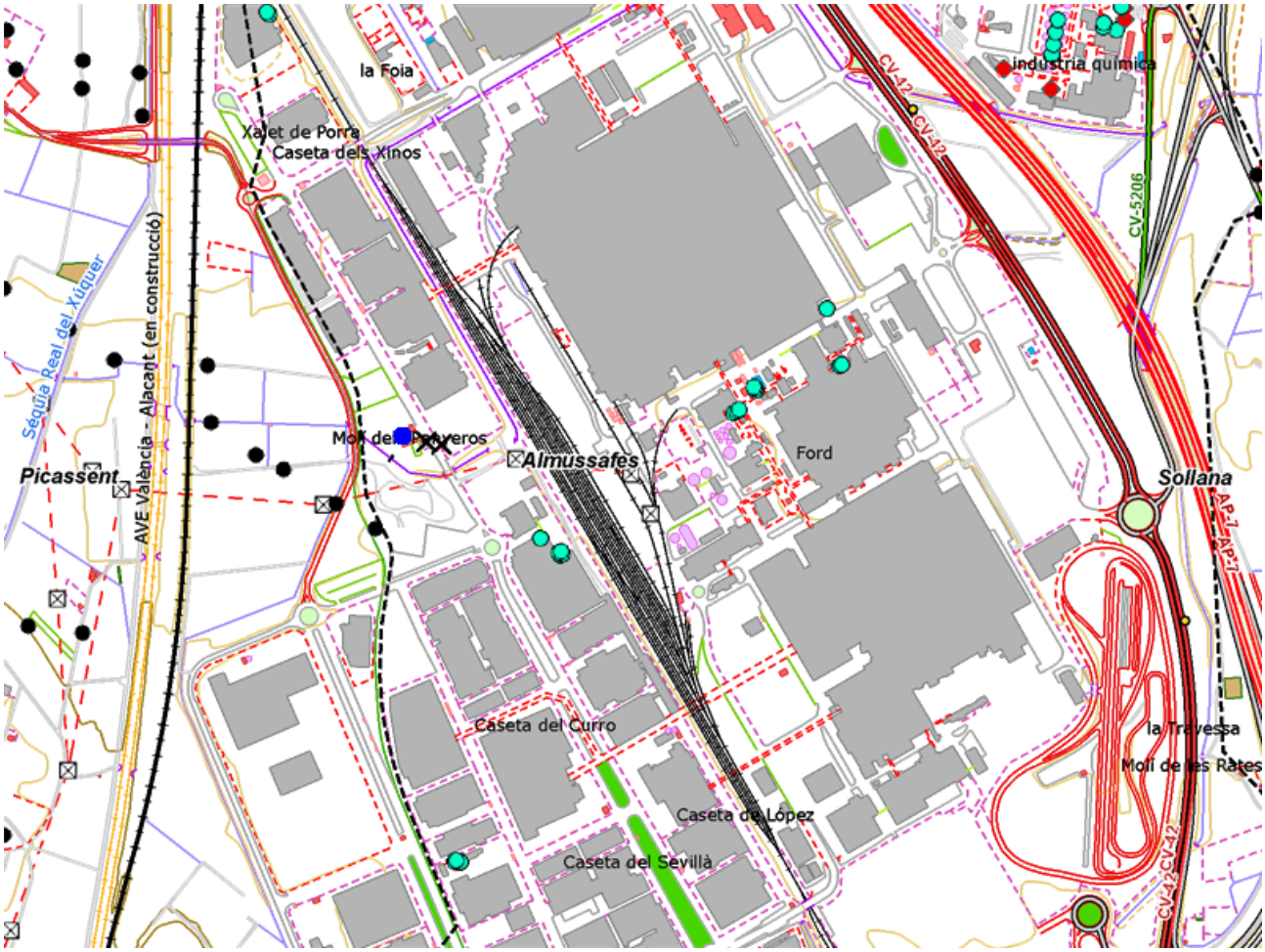
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



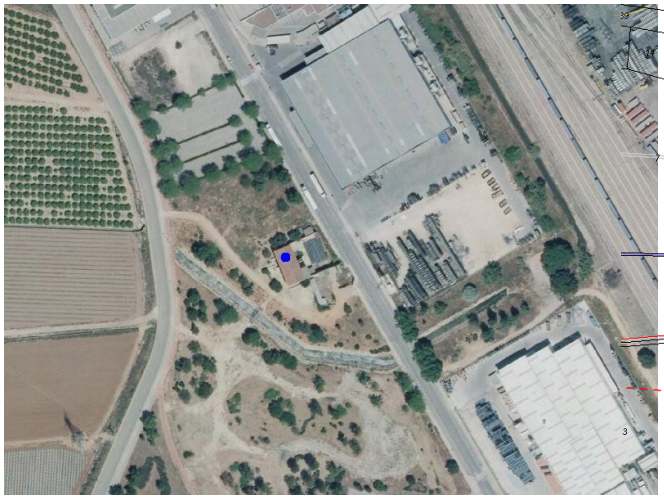


Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

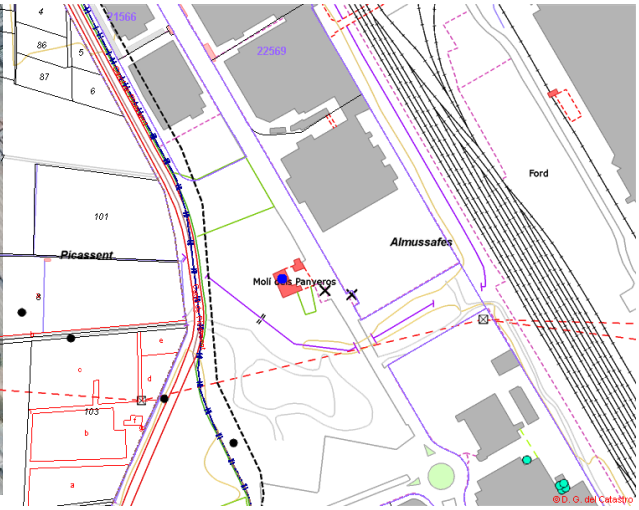
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**VÍA AUGUSTA**
CRONOLOGÍA	Romana
CÓDIGO CATASTRAL	46035
PARTIDA RURAL O BARRIO	Calle Mayor
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo urbano / Vías de comunicación

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Integral
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	BRL (Bien de Relevancia Local) Categoría: Espacio de Protección Arqueológica
JUSTIFICACIÓN	El art. 50.3 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que se calificarán como Bienes Inmuebles de Relevancia Local los yacimientos arqueológicos de especial valor en el ámbito territorial.
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Para realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica. A la vista de dicho estudio previo, la Consellería determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 9 de junio.

EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Calle / carretera asfaltada
USO PROPUESTO	Futura peatonalización parcial en casco urbano / carretera

LOCALIZACIÓN
Calle Mayor

FUENTES DOCUMENTALES

Arasa, F. 2008/2009, “La Vía Augusta en el País Valenciano”. Anas 21-22. pp. 341-381.

Cavanilles, A. 1958. Observaciones de la Historia Natural, Geografía, Agricultura, Población y Frutos del Reyno de Valencia. Zaragoza (1ª ed. Madrid 1795-97).

Morote Barberá, G. 2002. “La Vía Augusta y otras calzadas romanas en la Comunidad valenciana”. Real Academia de Cultura Valenciana. Vol.I. p. 223.

Pingarrón, E. 1981. “Rastreo de una <centuriato> en la zona sur de la huerta de Valencia”. Cuadernos de Geografía 29. pp. 161-176. Valencia

VV.AA. Plan Director de recuperación de la Vía Augusta. Generalitat Valenciana.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

La Vía Augusta fue la calzada romana más larga de Hispania con una longitud aprox. de 1500 km que discurría desde los Pirineos hasta Cádiz, bordeando el Mediterráneo. La vía toma el nombre del emperador Augusto, a partir de las reparaciones que se llevaron a cabo bajo su mandato, entre los años 8 y 2 a.C., sobre la anterior vía Heraklea. Esta vía constituyó el eje principal de la red de comunicaciones en la Hispania romana.
En la provincia de Valencia atraviesa 24 municipios desde Benavites a la Font de la Figuera con una longitud de 156 km.
Los estudios realizados por Arasa sobre la via Augusta en tierras valencianas, a su paso por Valentia, atravesaba el rio Turia por el Pont de la Trinitat y seguía por la calle del Salvador. La salida meridional debía producirse por la porta *Sucronensis*. Según Pingarrón , una vez pasado el nuevo lecho del Turia, la carretera N-340 sirve de nuevo de kardo de una centuriación que se prolonga por los términos municipales de Benetuser, Alfafar, Masanasa, Catarroja, Albal, Beniparrell y Silla, lo que permitiría confirmar que el trazado seguido por el antiguo camino real se corresponde con la vía Augusta.

Resulta difícil determinar con exactitud el trazado original a su paso por Almussafes aunque existe certeza de su recorrido siguiendo el eje de la calle Mayor que atraviesa la población de norte a sur, pudiendo estar fosilizada sobre un camino medieval posterior.

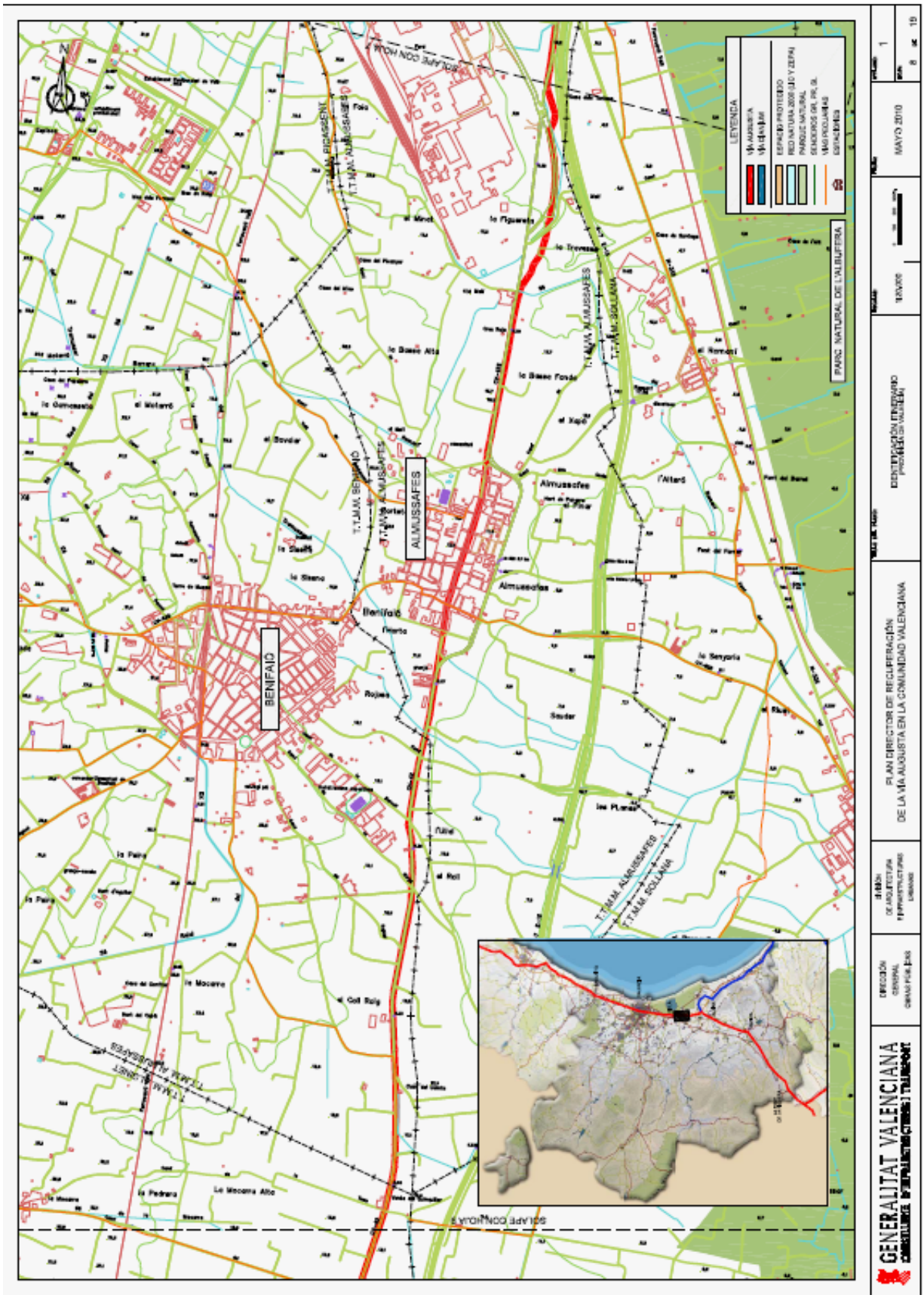
ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Indeterminado	Actuaciones controladas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



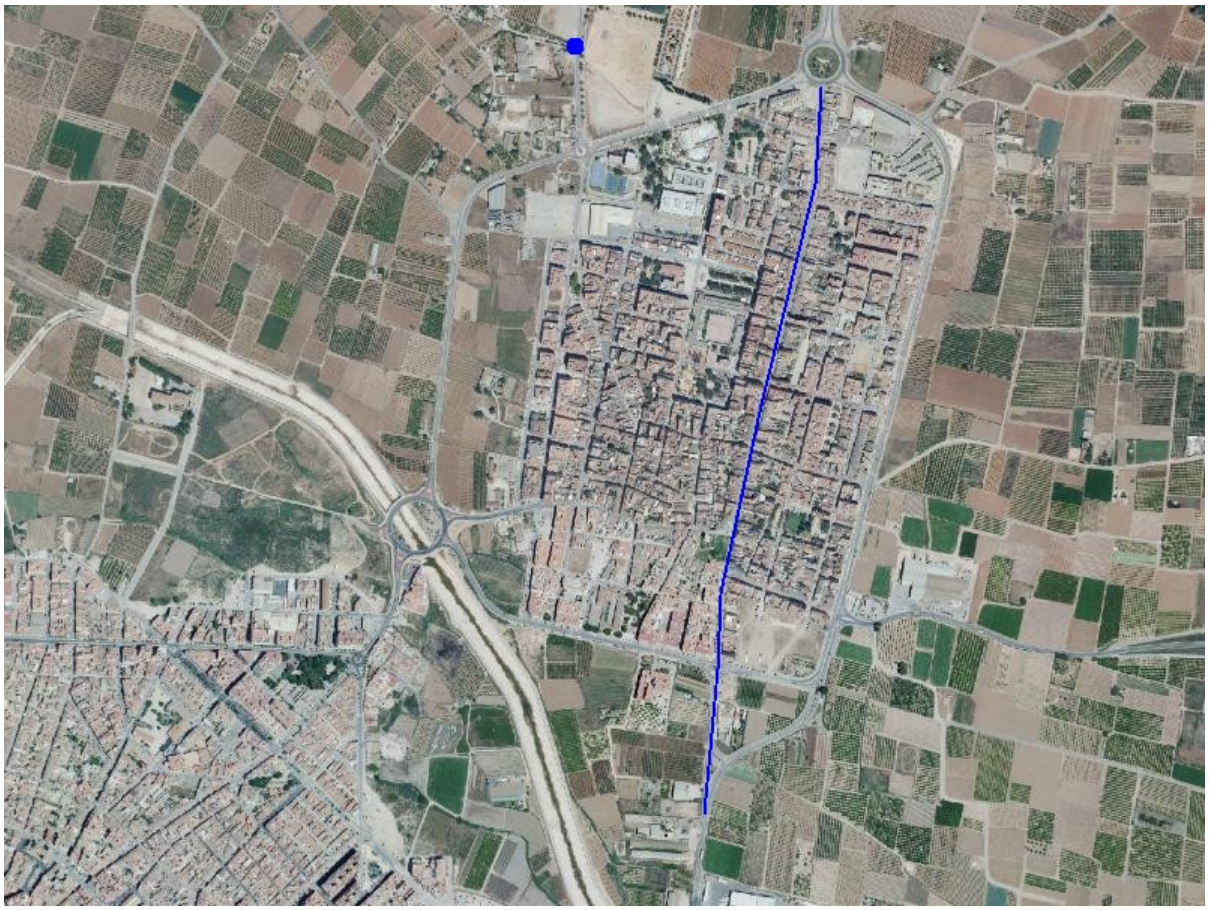
Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ORTOFOTO



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**ACEQUIA DE LA FOIA**
CRONOLOGÍA	Medieval / Contemporánea
CÓDIGO CATASTRAL	
PARTIDA RURAL O BARRIO	Barranco de la Foia
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo agrícola

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección parcial
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico
JUSTIFICACIÓN	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 46-50
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo. mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Infraestructura
USO PROPUESTO	Infraestructura

LOCALIZACIÓN
UTM 30S ETRS 89 722182 / 4355110 - 723292 / 4355465

FUENTES DOCUMENTALES

Hermosilla Pla, J. (2006). Las Riberas del Xuquer: Paisajes y Patrimonio Valencianos. Consellería de Cultura y Educación. Valencia.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

La acequia de la Foia forma parte del sistema de regadío de la Acequia Real del Xuquer. El sistema de riego de la Foia está emplazado en el sector septentrional de los términos de Almussafes y Sollana, siguiendo el barranco de la Foia, desde la Acequia Real del Xuquer hasta el lago de la Albufera.
En el término de Almussafes este canal de riego prosigue por el interior del complejo automovilístico de la Ford, libra la A-7, recibe las aguas del barranc de Crespo y se adentra en las tierras arroceras de Sollana, tras cruzar la acequia de la Travessa.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
En uso	Actuaciones controladas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

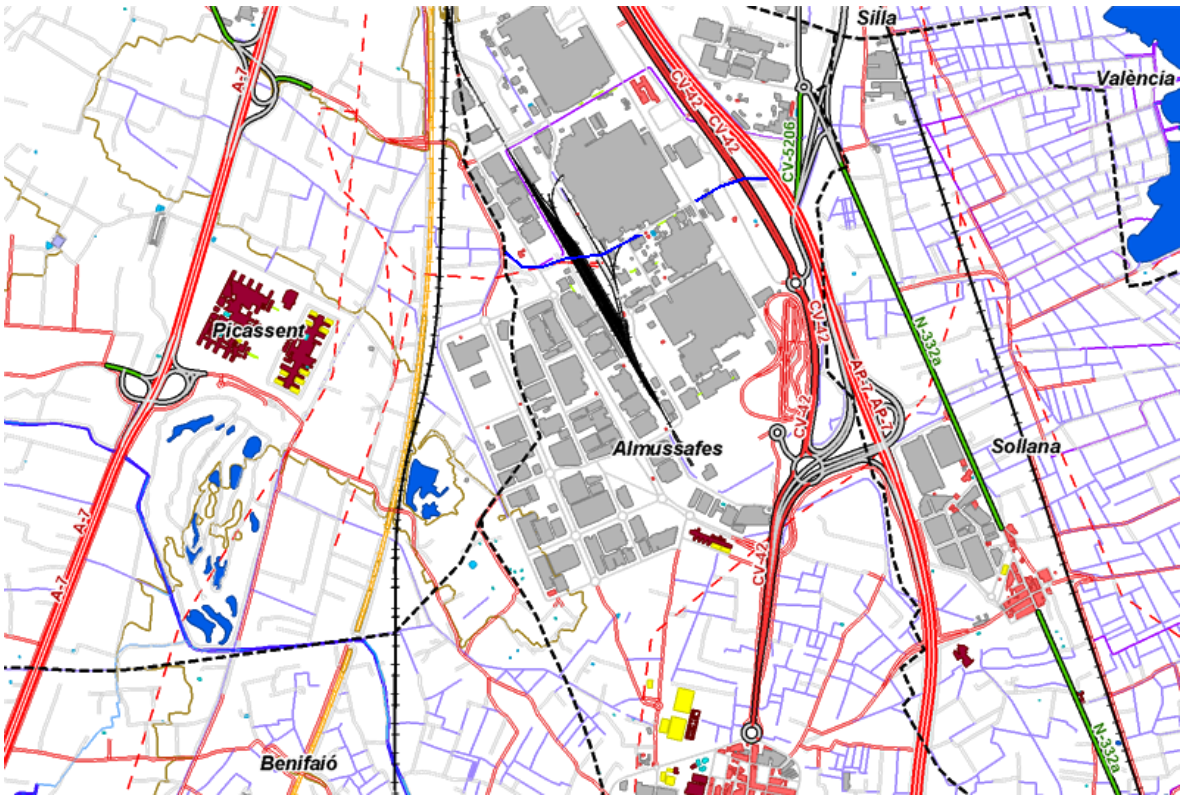






Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	**ACEQUIA DEL ROMANÍ**
CRONOLOGÍA	Medieval / Contemporánea
CÓDIGO CATASTRAL	
PARTIDA RURAL O BARRIO	Término municipal
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo agrícola

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección Parcial
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico
JUSTIFICACIÓN	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 46-50
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo. mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Infraestructura
USO PROPUESTO	Infraestructura

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 722768/4353039 7223867/4353748

FUENTES DOCUMENTALES
Hermosilla Pla, J. (2006). Las Riberas del Xuquer: Paisajes y Patrimonio Valencianos. Consellería de Cultura y Educación. Valencia.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

El sistema de la acequia del Romaní se extiende por el sector norteño y oriental de Almussafes y por el extremo septentrional de Sollana, a partir de una amplia red de canales, cuyas aguas abocan a la Albufera, después de irrigar los arrozales.

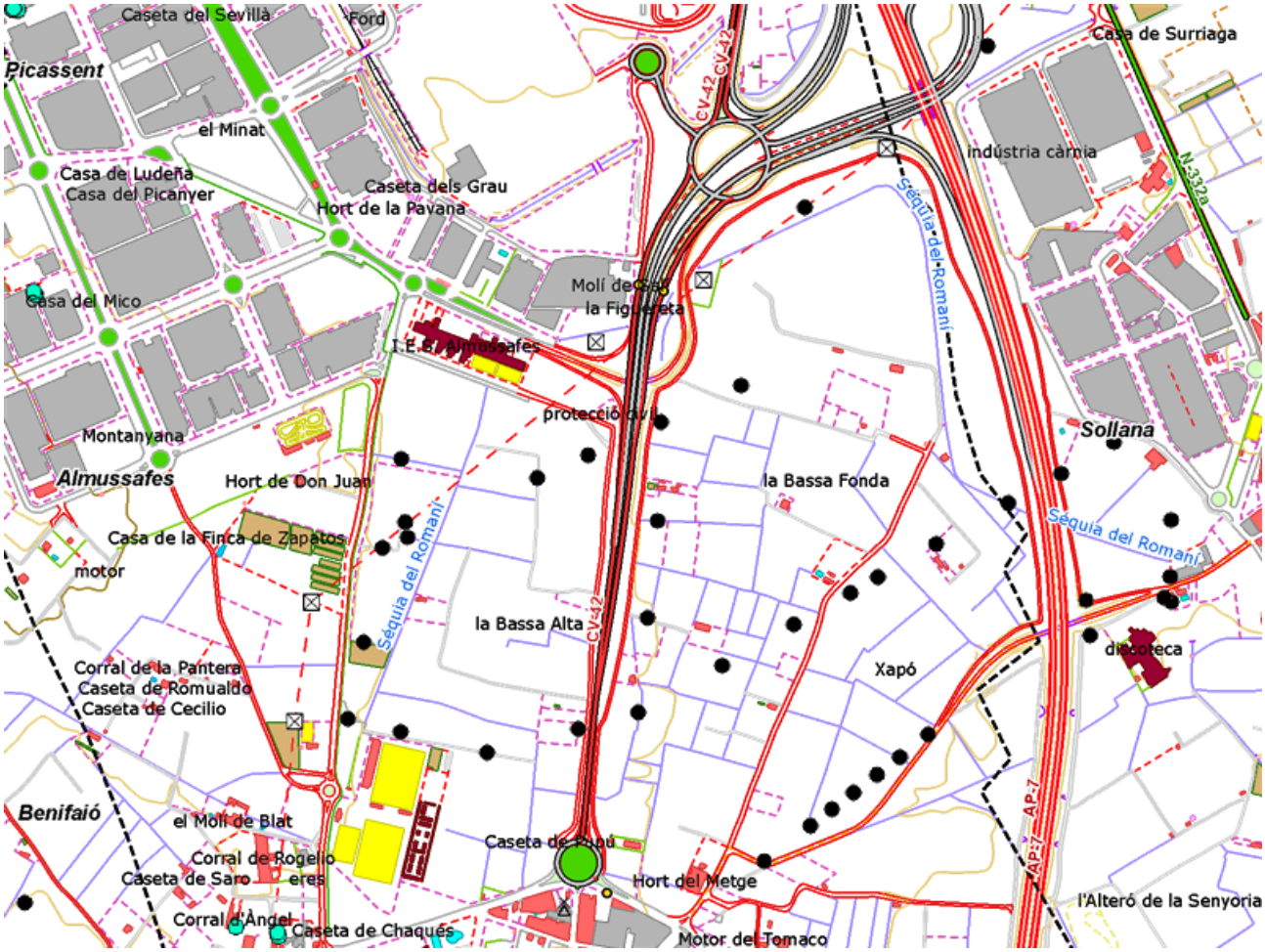
ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
En uso.	Actuaciones controladas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

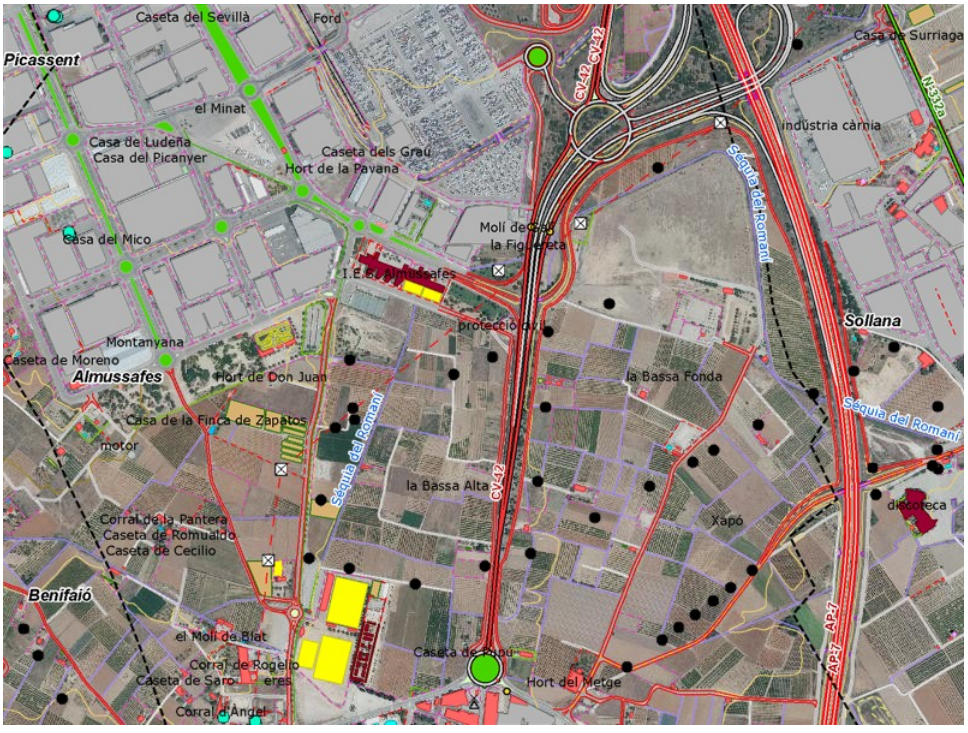


Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	FESSA DE MONTANYANA
CRONOLOGÍA	Siglo XX
CÓDIGO CATASTRAL	
PARTIDA RURAL O BARRIO	Partida Porteta
RÉGIMEN URBANÍSTICO	Suelo urbano

CATALOGACIÓN DEL YACIMIENTO	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Protección parcial
TIPO DE PROTECCIÓN DEL INMUEBLE (BIC, BRL)	Patrimonio Etnológico
JUSTIFICACIÓN	Ley 5/2007, de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, art. 46-50
INTERVENCIÓN AUTORIZADA	Se admitirán las obras que contribuyan a preservar los elementos definitorios de la estructura tipológica, arquitectónica y espacial del edificio, y que presenten un valor intrínseco por sí mismos. Por tanto, se autorizarán: -las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica y de los usos originales del inmueble. -la demolición de los elementos impropios o modernos -las obras excepcionales de redistribución de espacios interiores y exteriores, siempre que no alteren las características estructurales del edificio ni desmerezca los valores patrimoniales del mismo. mismo.
EDIFICACIÓN Y USO ACTUAL	Infraestructura
USO PROPUESTO	Infraestructura

LOCALIZACIÓN
UTM 30S 722813/4353020

FUENTES DOCUMENTALES

Hermosilla Pla, J. (2006). Las Riberas del Xuquer: Paisajes y Patrimonio Valencianos. Consellería de Cultura y Educación. Valencia.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCIÓN

Este edificio de distribución hídrica se emplaza al noroeste del casco urbano de Almussafes , junto al camí de la Bassa Alta. El partidor vinculado a la acequia del Romaní genera un canal común dirigido hacia el canet del Braçal Nou, con el que irriga los cítricos septentrionales del municipio.

Se trata de un edificio de planta rectangular, realizado con ladrillo y cemento enlucido. Dispone de varios ventanales y una puerta metálica en el muro frontal, sobre el que descansa un azulejo con el nombre. Se mantiene en uso para el riego y en buen estado de conservación.

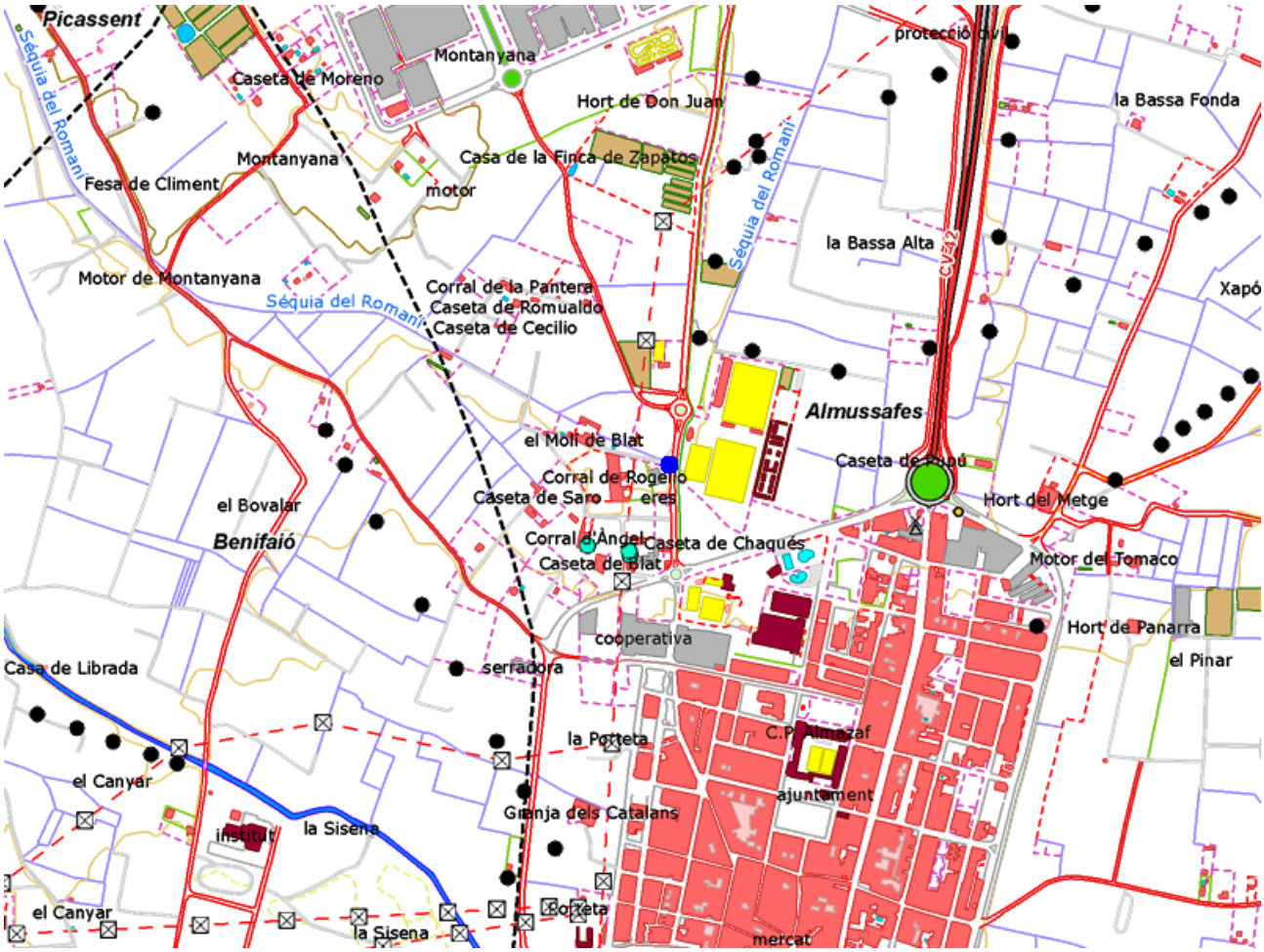
ESTADO DE CONSERVACIÓN	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Restaurada	Actuaciones controladas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

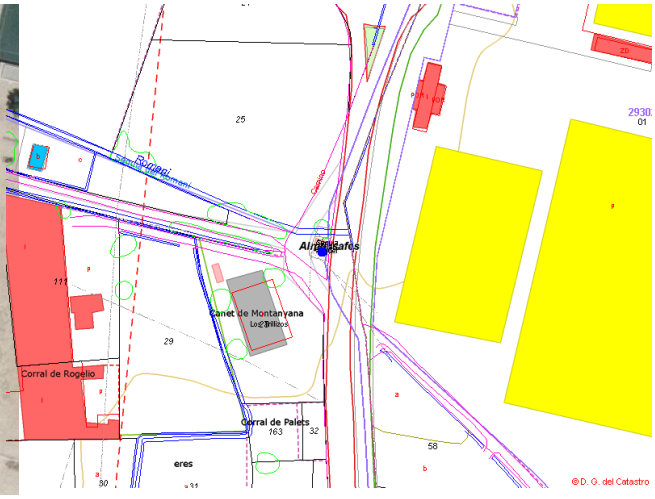
EMPLAZAMIENTO



ORTOFOTO



PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDAS PZA. MAYOR 1**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3124628YJ2532C
DIRECCION	Pza.Mayor 1
LOCALIZACION	UTM (ETRS89,Huso 30) X: 723073– Y: 4352173
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano / Plan Especial Torre Racef (ZUR-RE2a)

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIO-NES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valenciano Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano
OBSERVACIONES	Para realización de obras u otro tipo de intervenciones que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica. A la vista de dicho estudio previo, la Consellería determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 60 Ley 5/2007, de la Generalitat valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV Modificación de Ley 4/1998)

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
2	Fachada lateral	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
3	Estructura	A conservar	Material		Mantenimiento
4	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
5	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
6	Cerrajería fachada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
7	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
8	Carpintería ext.	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	**PRESCRIPCIONES DE MEJORA**
Restaurada recientemente	Mantenimiento

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Se trata de una vivienda formada por varios volúmenes en la esquina entre la Pza. Mayor y la C/ del Castell. El cuerpo principal alineado con las viviendas vecinas tiene una fachada simétrica de bellas proporciones. Los huecos de ventana y balcón rematados con sencillas molduras, y protegidos con rejería de hierro. La fachada esta rematada con un parapeto sobriamente decorado con molduras que oculta la cubierta a dos aguas.

Edificación originariamente de la Familia Grau, se trata de una tipología de vivienda unifamiliar con cambra en la que se re-adapta la cambra como espacio para una vivienda, generalmente para alojar a un hijo/a. La cambra re-adaptada como vivienda hace que aparezca el balcón (símbolo de la casa-palacio) asimilado por el lenguaje arquitectónico popular. El patio interior que originariamente hacía de corral ha sido en conservado en este caso.

Dispone de una entrada al patio trasero en un lateral por un cuerpo anexo de menor altura. La fachada de esta parte carece de valor arquitectónico.

FUENTES DOCUMENTALES

Esteve Garceran, Angel S. Plan Especial de la Torre Racetf. 2005. Ayuntamiento de Almussafes.

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d'Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

Fichas de Patrimonio del Documento de Inicio. TIPSA. 2009

DOCUMENTACION GRAFICA





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

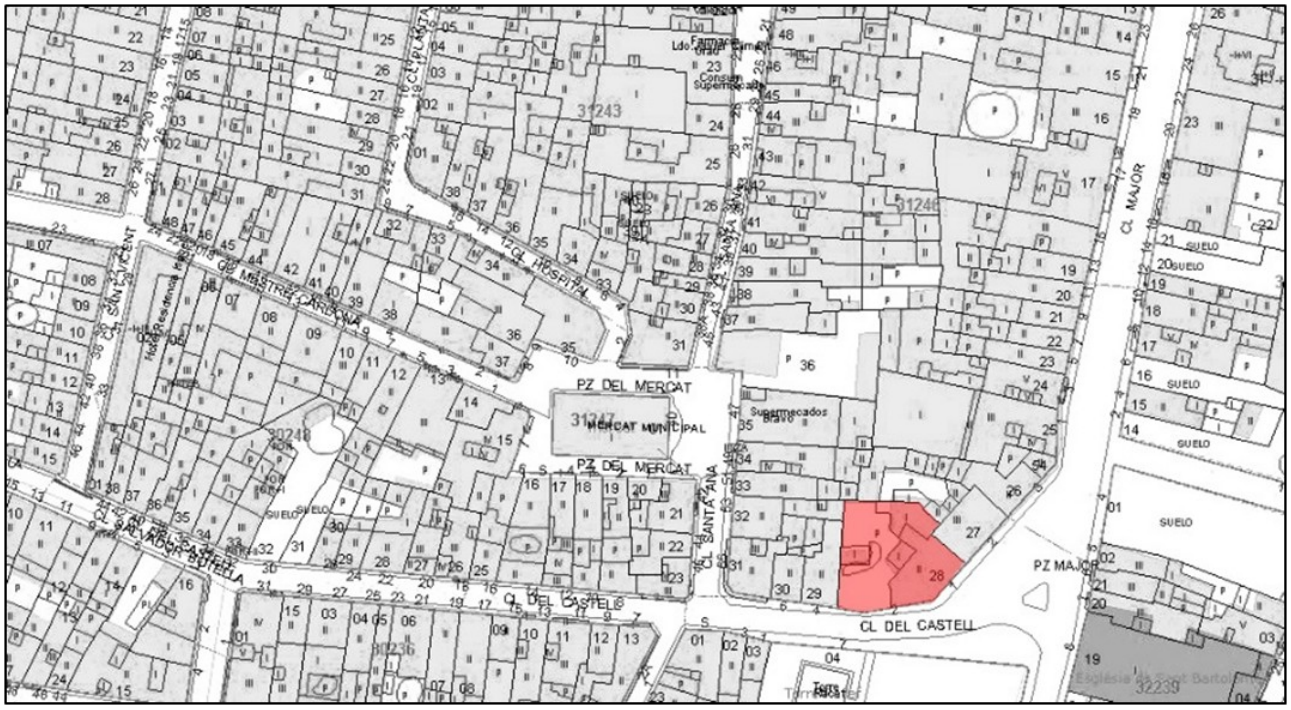


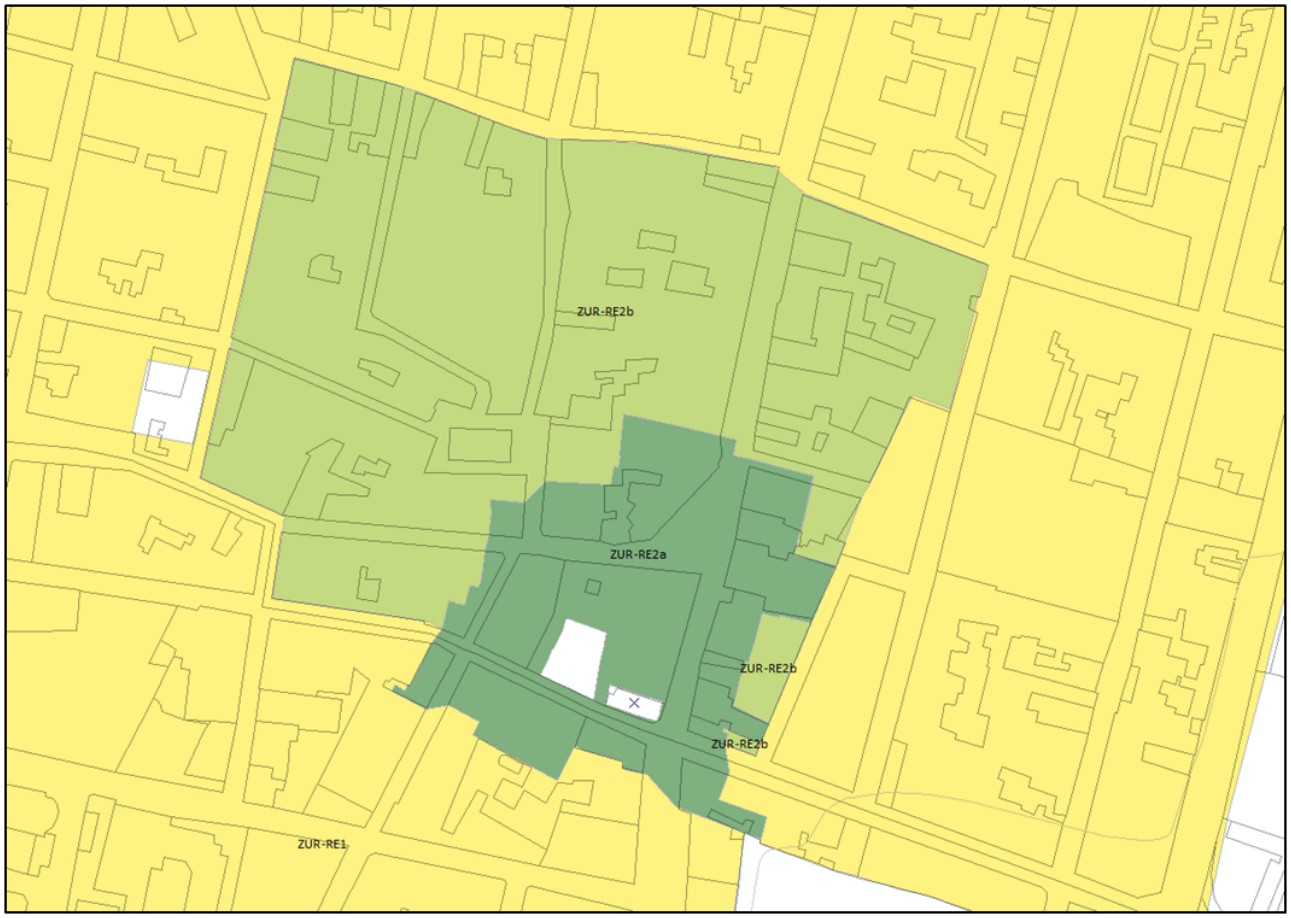




Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



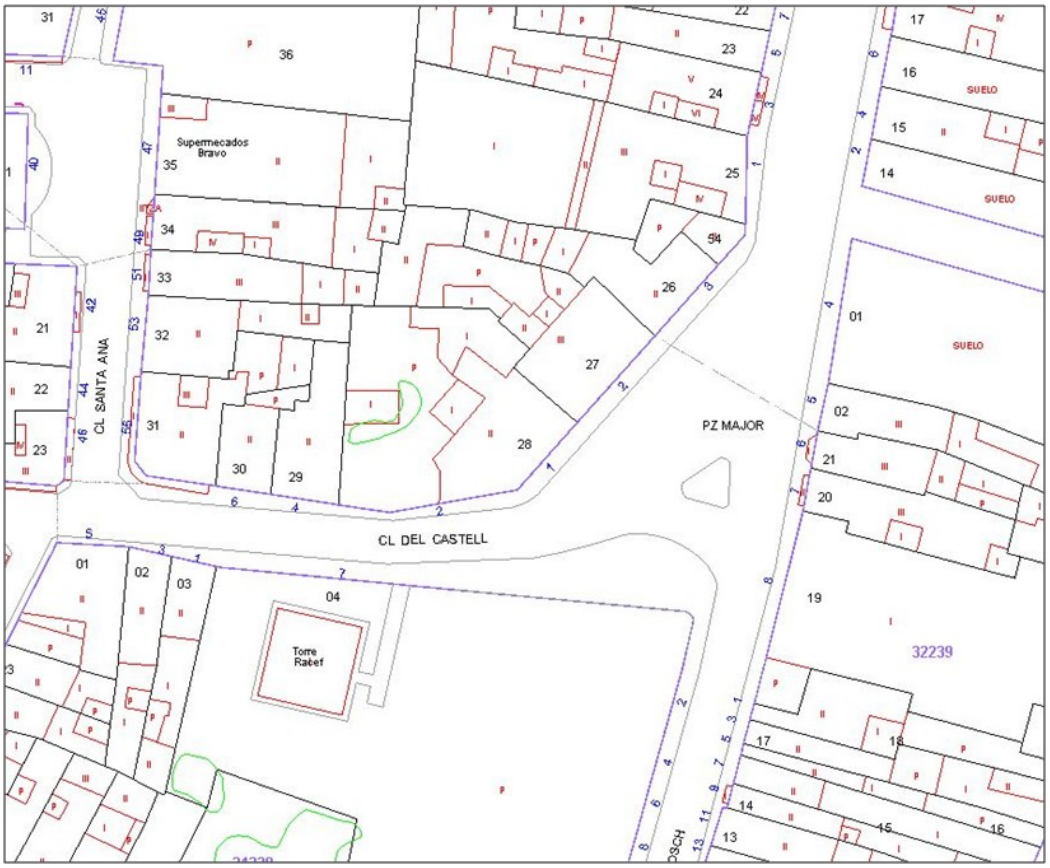


La vivienda se encuentra dentro del Entorno de protección de la Torre Racef indicado en verde oscuro

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDAS PZA. MAYOR 2**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3124627YJ2532C
DIRECCION	Pza.Mayor 2
LOCALIZACION	UTM (ETRS89,Huso 30) X: 723080– Y: 4352182
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano / Plan Especial Torre Racef (ZUR-RE2a)

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIO-NES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valenciano Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano
OBSERVACIONES	Para realización de obras u otro tipo de intervenciones que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica. A la vista de dicho estudio previo, la Consellería determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 60 Ley 5/2007, de la Generalitat valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV Modificación de Ley 4/1998)

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
2	Estructura	A conservar	Material		Mantenimiento
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	**PRESCRIPCIONES DE MEJORA**
Restaurada recientemente en Pl. baja	Mantenimiento

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Se trata de una vivienda formada por un volumen principal que da a la Plaza Mayor y un patio trasero con edificaciones varias. El cuerpo principal alineado con las viviendas vecinas tiene una fachada simétrica de bellas proporciones en planta baja y dos alturas. Se compone de una planta baja con un amplio portón de entrada, dos ventanas y dos accesos laterales, en planta primera la esbeltez de los huecos se mantiene con un balcón central y dos huecos laterales. Esta composición se repite en la planta segunda, pero achatándose en una proporción más típica de los huecos de cambra. Tanto los huecos de ventanas como de balcones están enmarcados por una franja pintada en azul sin molduras, y protegidos con rejería de hierro.

Tipología que tiene su origen en el s. XIX procedente de la Casa a dos manos con “escaleta”. Las casas derivadas de los edificios de época barroca para vivienda de las clases populares se entremezclan tipológicamente con las de artesanos y viviendas de labradores tradicionales. El uso en planta baja es variable -vivienda o taller- y las viviendas en plantas superiores se convierten en “pisos” con una “escaleta” que da acceso independiente a los mismos. De ahí el portal de acceso simétrico con respecto al eje central. En este caso se mantiene una fachada de sencillez similar a las originarias con un bello cromatismo de azul y ocre.

FUENTES DOCUMENTALES

Esteve Garceran, Angel S. Plan Especial de la Torre Racetf. 2005. Ayuntamiento de Almussafes.

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d’Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

Fichas de Patrimonio del Documento de Inicio. TIPSA. 2009

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DOCUMENTACION GRAFICA







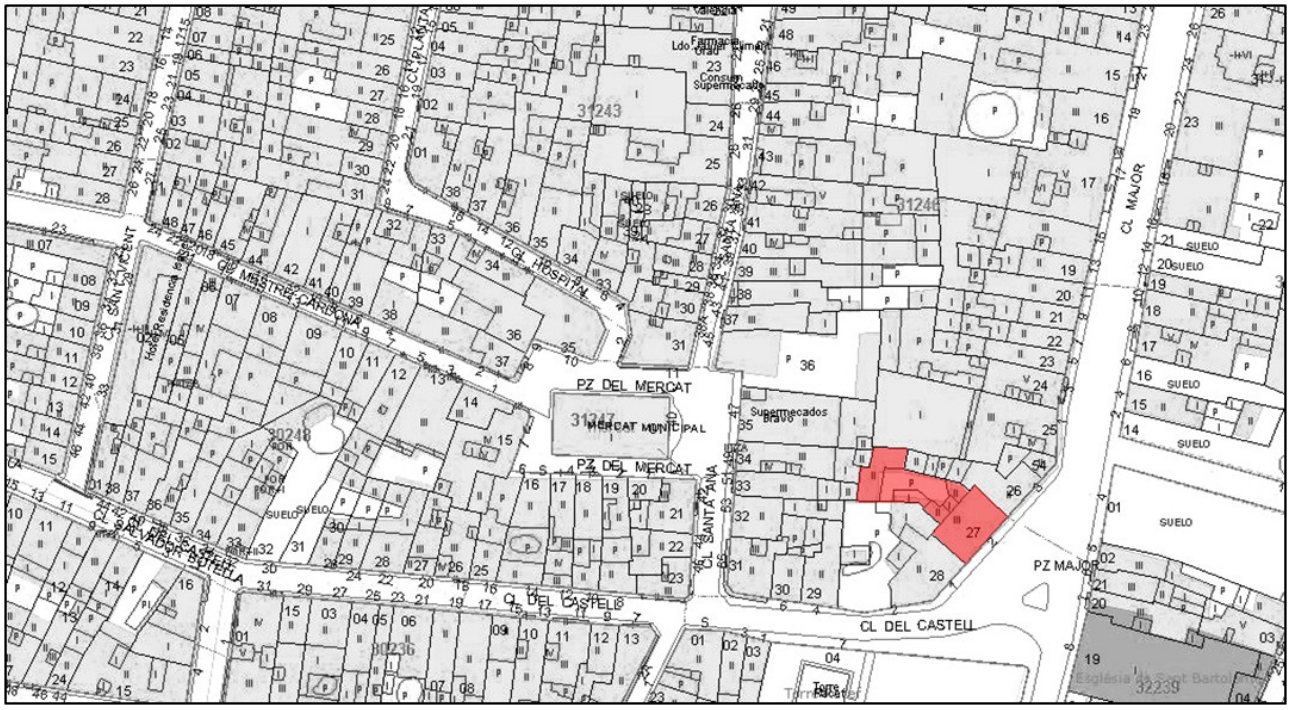


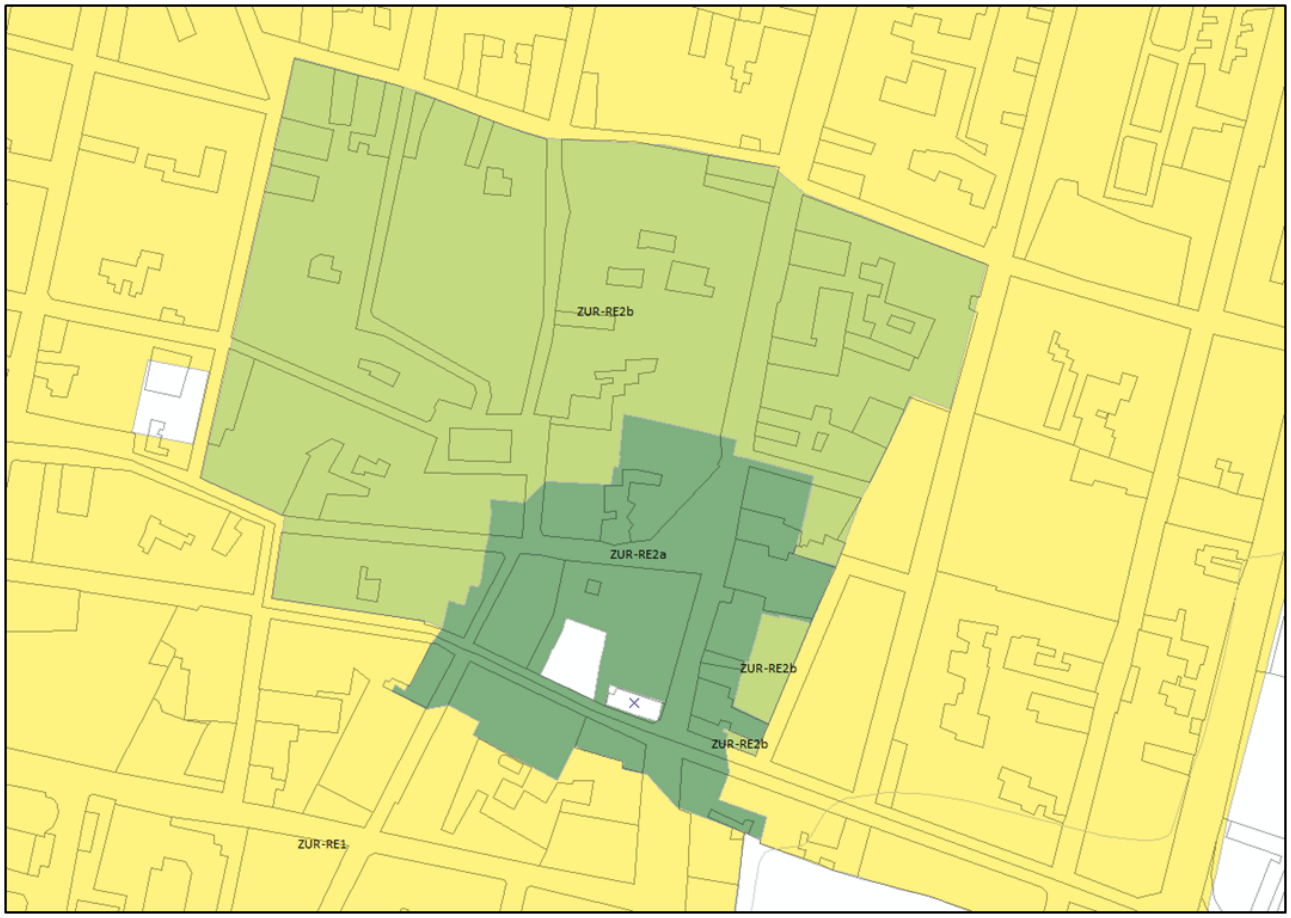


Postal de los años 80 en la que puede verse la fachada frente al ayuntamiento antiguo y el Castell

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



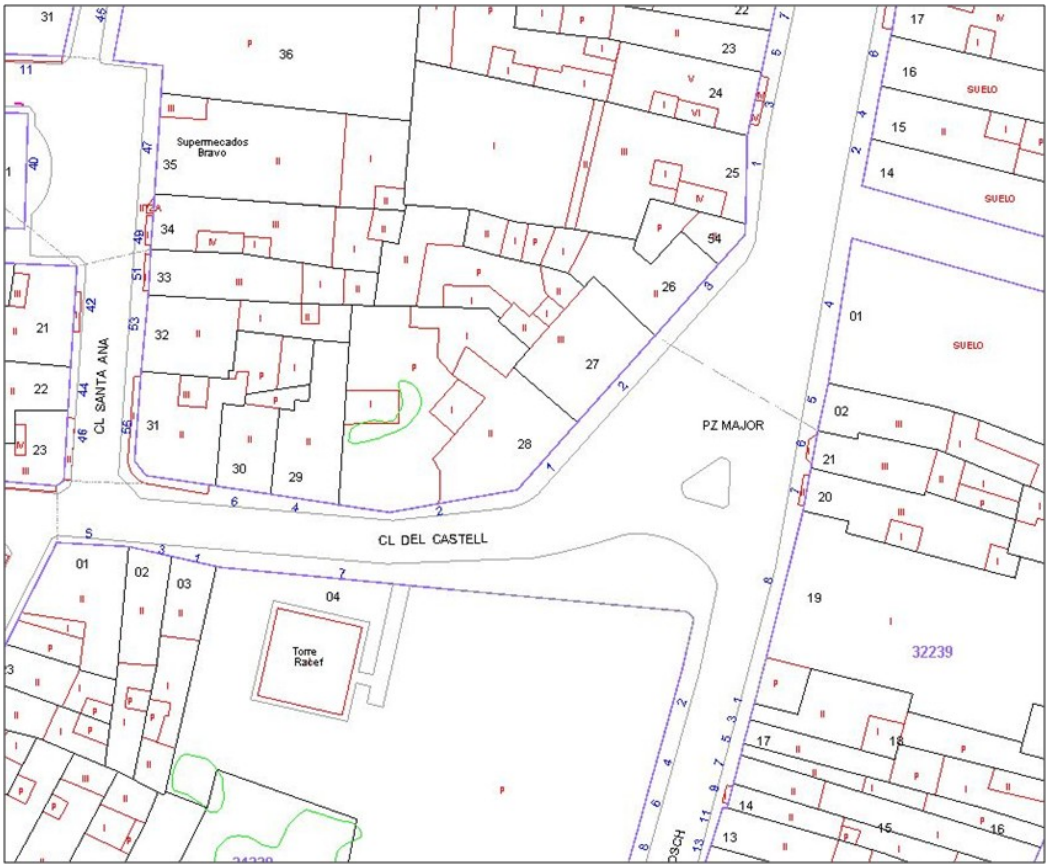


La vivienda se encuentra dentro del Entorno de protección de la Torre Racef indicado en verde oscuro

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDAS C/ DEL CASTELL 5**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3123901YJ2532C
DIRECCION	C/ del Castell 5
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723022 – Y: 4352163
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano / Plan Especial Torre Racef (ZUR-RE2a)

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valenciano Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Plan Especial de la Torre Racetf (ZUR-RE2a)
OBSERVACIONES	Para realización de obras u otro tipo de intervenciones que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica. A la vista de dicho estudio previo, la Consellería determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 60 Ley 5/2007, de la Generalitat valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV Modificación de Ley 4/1998)

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDAS C/ DEL CASTELL 5**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3123901YJ2532C
DIRECCION	C/ del Castell 5
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723022 – Y: 4352163
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano / Plan Especial Torre Racef (ZUR-RE2a)

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valenciano Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Plan Especial de la Torre Racetf (ZUR-RE2a)
OBSERVACIONES	Para realización de obras u otro tipo de intervenciones que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica. A la vista de dicho estudio previo, la Consellería determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 60 Ley 5/2007, de la Generalitat valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV Modificación de Ley 4/1998)

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	**PRESCRIPCIONES DE MEJORA**
Aceptable	Mantenimiento

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Se trata de una vivienda formada por un volumen principal de dos alturas que da a la C/ del Castell y un pequeño patio trasero al que se accede desde la C/ Ponent. La construcción parece datar de 1930 con una fachada simétrica con puerta de acceso central y ventanales simétricos con rejería de hierro y zócalo de piedra; la segunda planta tiene un balcón corrido con unas molduras de cierta severidad y una composición de huecos que reproduce la composición de planta baja. La fachada esta rematada con una moldura formada por el revoco en líneas horizontales y marcos sobre los huecos, y un peto de cubierta ciego con molduras que marcan las líneas verticales de la composición de fachada.

FUENTES DOCUMENTALES

Esteve Garceran, Angel S. Plan Especial de la Torre Racetf. 2005. Ayuntamiento de Almussafes.

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d'Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

Fichas de Patrimonio del Documento de Inicio. TIPSA. 2009

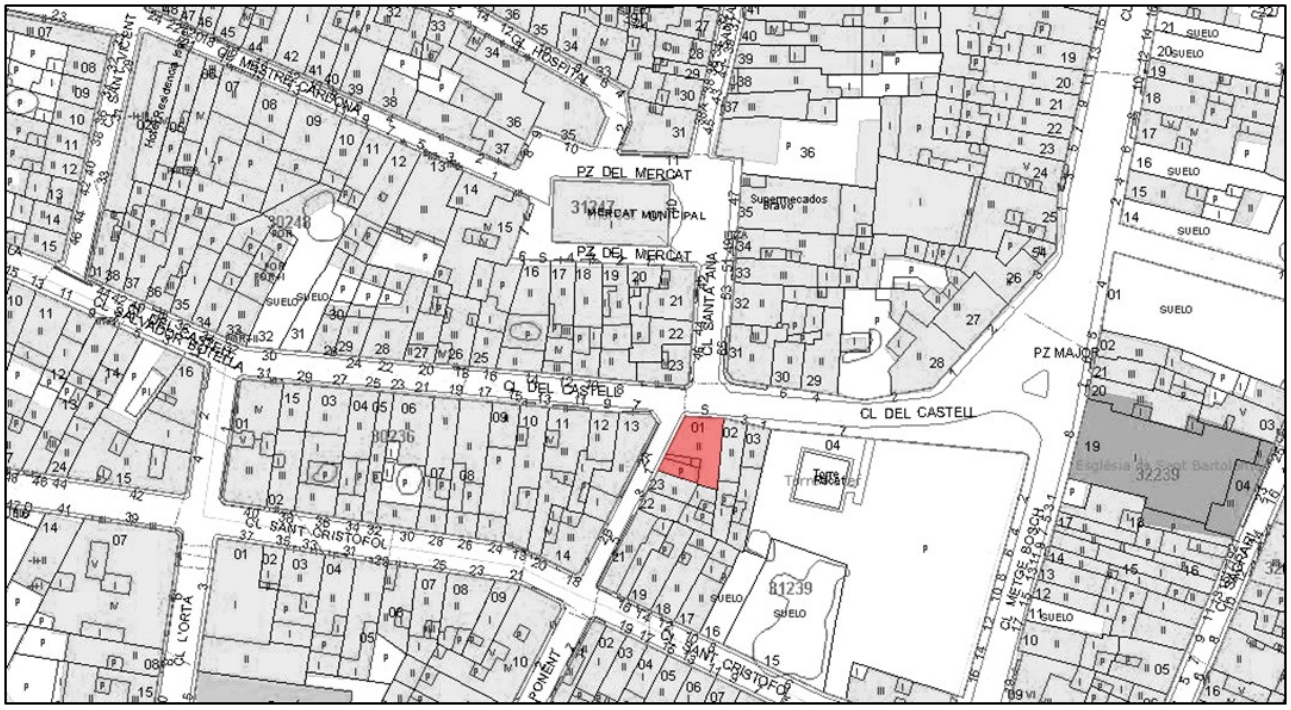
DOCUMENTACION GRAFICA

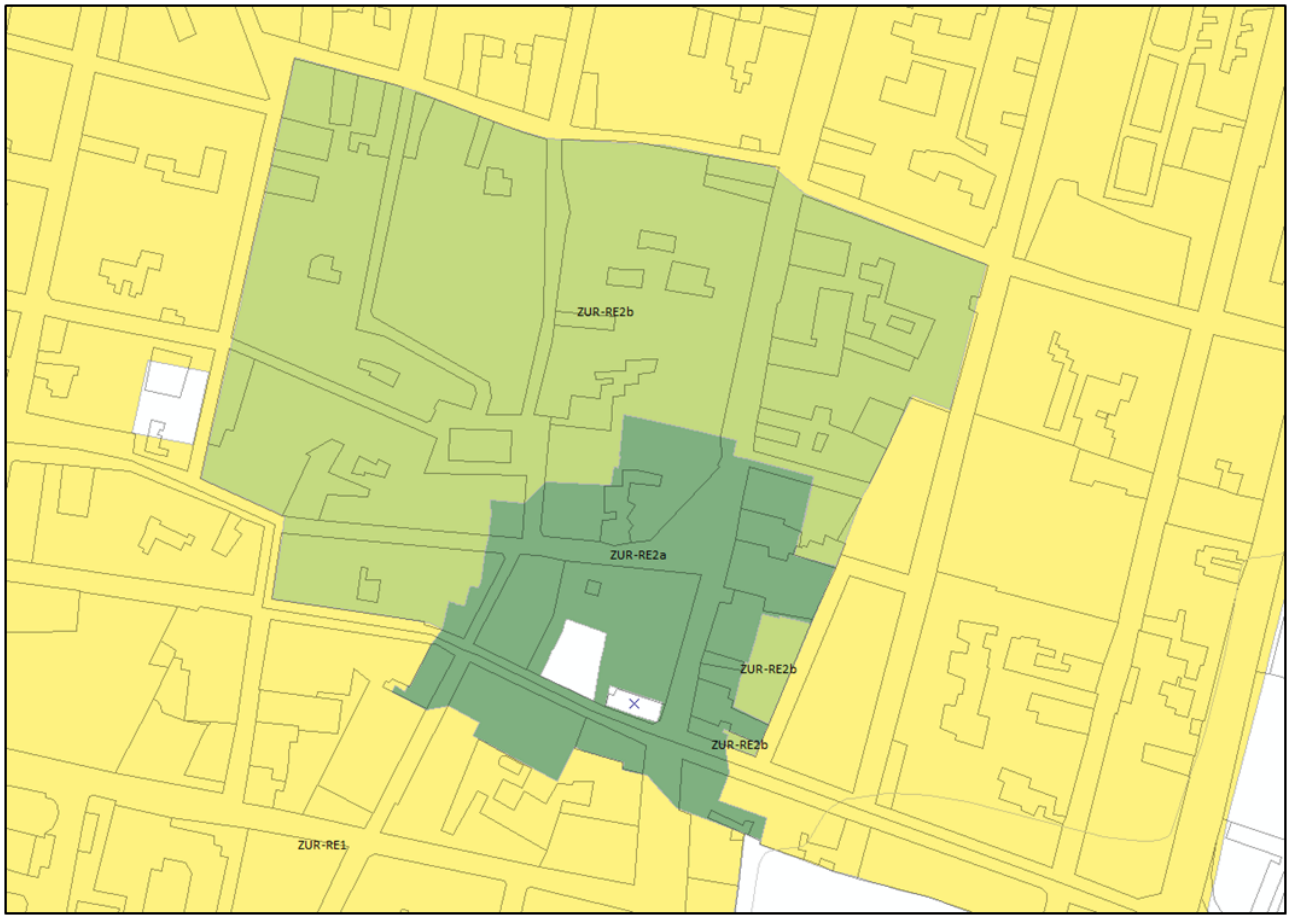




Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION

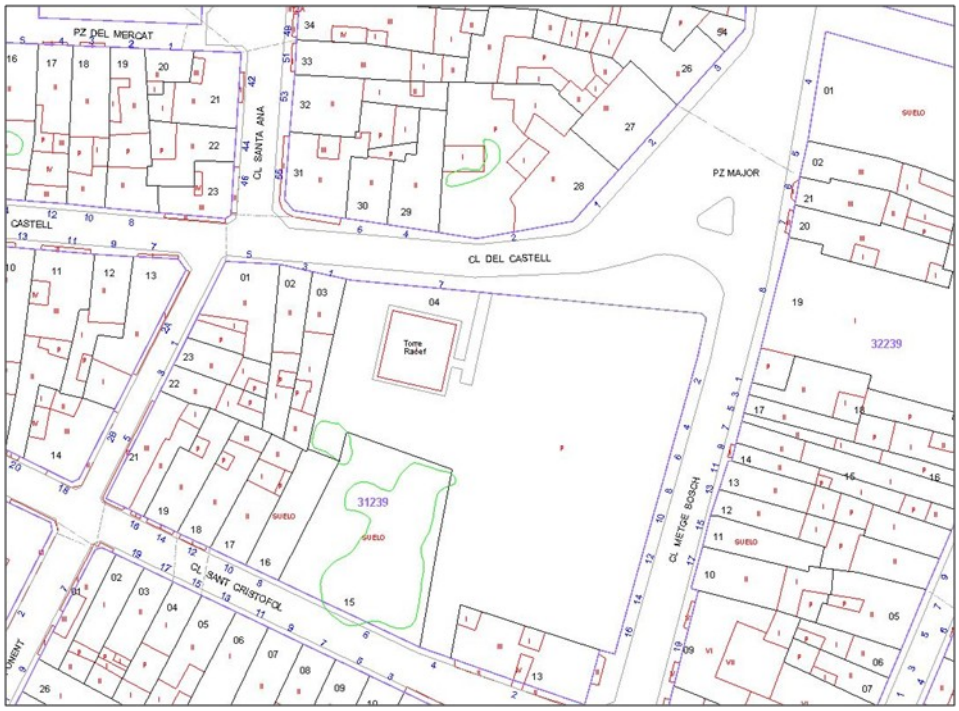




La vivienda se encuentra dentro del Entorno de protección de la Torre Racef indicado en verde oscuro.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA PZA. DEL MERCADO 1**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3024820YJ2532C
DIRECCION	Pza. del Mercado 1
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723010 – Y: 4352194
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. Centro ZUR-RE2b

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valenciano Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento ZUR-RE2b
OBSERVACIONES	La última restauración de la fachada realizada parece excesivamente monocromática con respecto a los tratamientos de color que generalmente se daban a este tipo de fachadas. En ellos tradicionalmente se solían establecer diferencias de color entre los elementos que componen la fachada, que en este caso se han tratado de forma uniforme.

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Aceptable	**Mantenimiento**

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Se trata de una vivienda formada por un volumen principal de dos plantas y cambra que da a la Plaza del Mercado. La fachada es simétrica con puerta de acceso central y ventanales simétricos con rejería de hierro. Se reproduce la composición en planta primera con un pequeño balcón en el vano central, cuyo huevo queda enmarcado por unas molduras que imitan piezas de sillería. La fachada queda rematada en sus extremos por molduras a modo de pilastras que se detienen en la moldura horizontal que marca los niveles de forjado. Los huecos de la cambra están enmarcados por molduras que reproducen el ritmo de pilastras de la planta baja y queda rematado por un peto de cubierta con óculo central.

FUENTES DOCUMENTALES

DOCUMENTACION GRAFICA



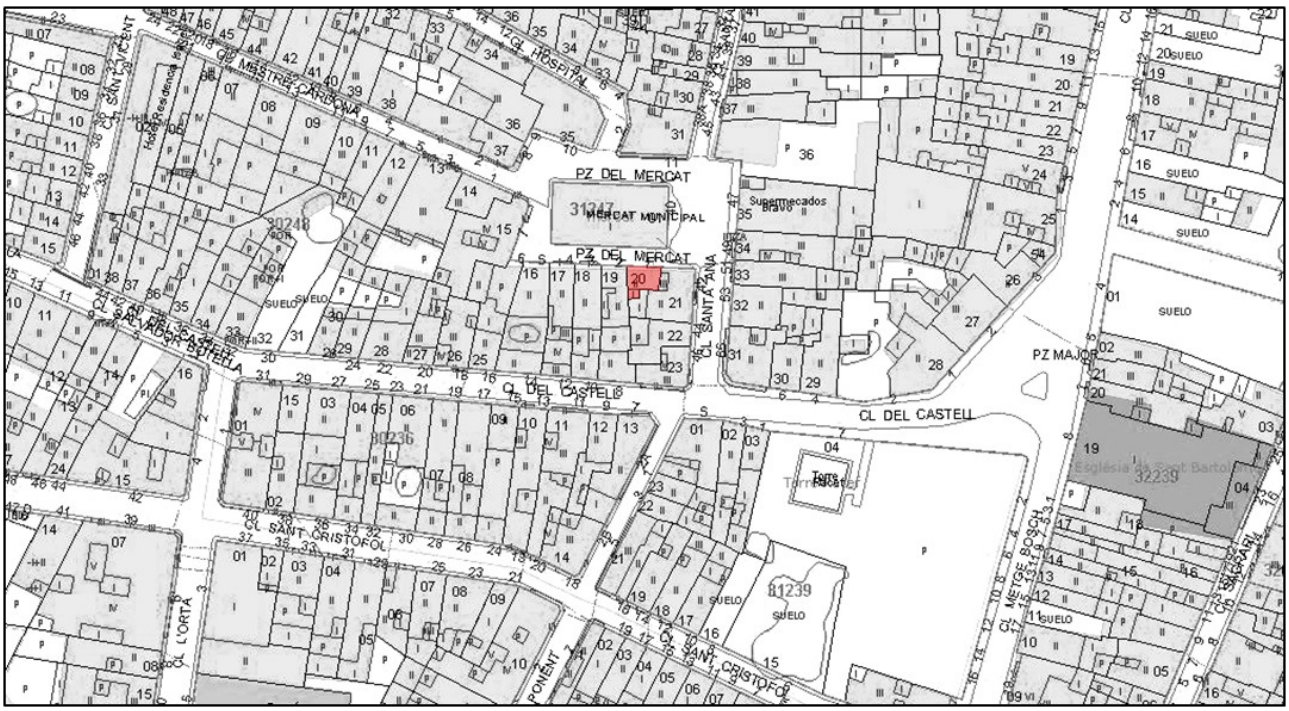


Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





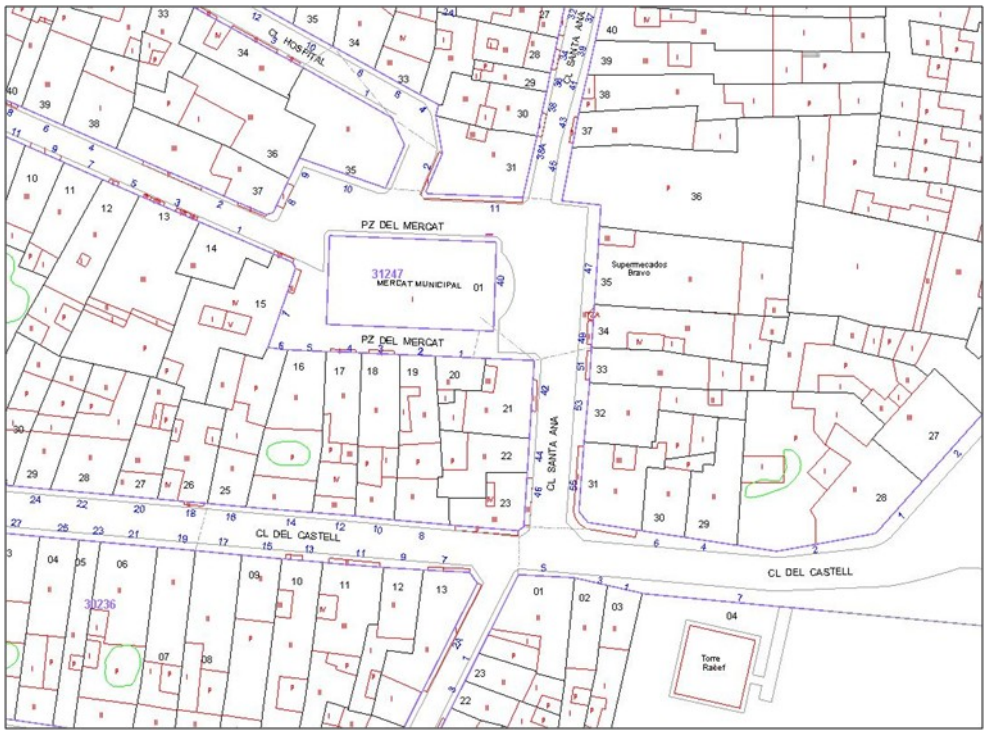
EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**LA ARROCERA - CASA DE LA JUVENTUD**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3025835YJ2532C
DIRECCION	Pza. del Mercado 10
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 722993 – Y: 4352223
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. Centro ZUR-RE2b

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento ZUR-RE2b
OBSERVACIONES	Se ha rehabilitado recientemente acondicionando completamente el interior y restaurando la fachada.

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS					
Nº	**Identificación**	**Valoración**	**Carácter**	**Conservación**	**Actuación**
1	Fachada principal	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Sede del Sindicato Arrocero
USO PROPUESTO	Centro cultural

ESTADO DE CONSERVACION	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Aceptable	Mantenimiento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Originariamente construida como el Sindicato Arrocero. Se trata de una edificación que actualmente se la conoce todavía con el nombre de "La Arrocera" que ha sido totalmente rehabilitada recientemente como "Centro de Información Juvenil. En el tienen lugar actividades y programas en pro de la juventud de la localidad. Se trata de un edificio de semisótano, entresuelo y planta primera bien marcados por una sencilla moldura lineal que recorre toda la fachada. La fachada a la Plaza del Mercado es simétrica con un balcón en planta primera con ricos motivos decorativos florales de carácter modernista. Los huecos de ventana están enmarcados por una sencilla decoración que también prolifera en el peto de cubierta que remata el edificio.

El orden y la composición que se dan en la fachada principal a la Plaza del Mercado desaparecen en el resto de la fachada, donde solo permanecen huecos con motivos decorativos originales en la planta baja.

FUENTES DOCUMENTALES

DOCUMENTACION GRAFICA



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

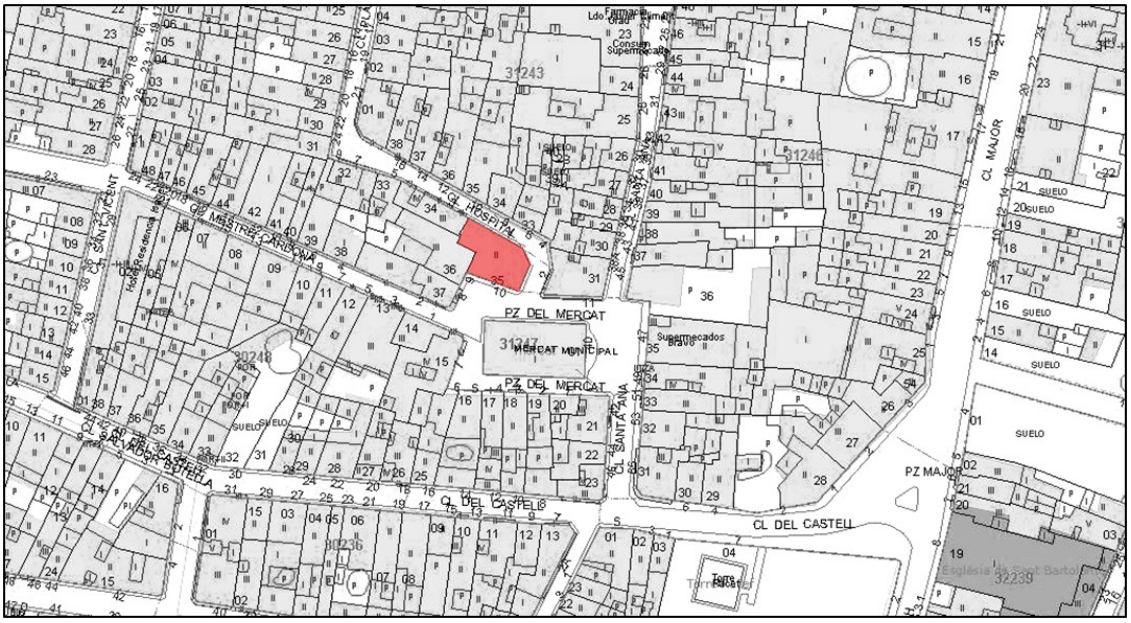






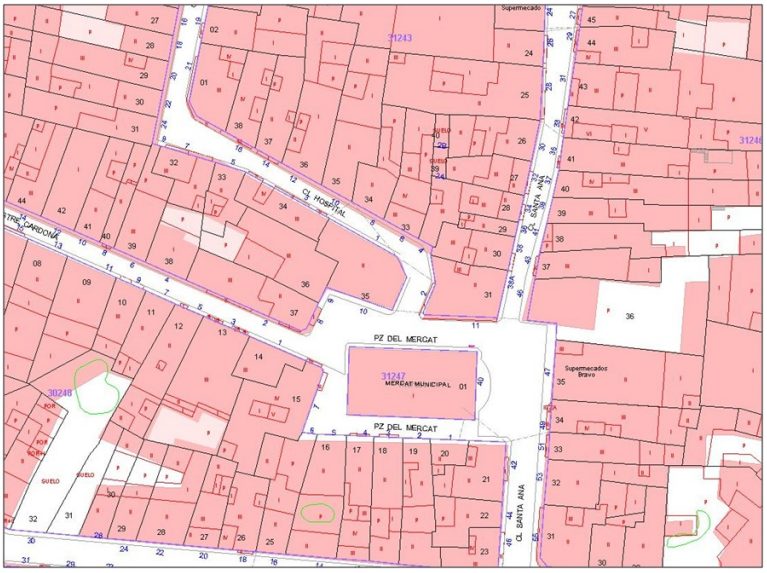
Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA C/ SALVADOR BOTELLA 11**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3224615YJ2532C
DIRECCION	C/ Salvador Botella 11
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 722886 – Y: 4352218
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. ZUR-RE1

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento. ZUR-RE1
OBSERVACIONES	La vivienda ha sido restaurada recientemente.

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	**Identificación**	**Valoración**	**Carácter**	**Conservación**	**Actuación**
1	Fachada principal	A conservar	Material	Bueno	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	**PRESCRIPCIONES DE MEJORA**
Bueno	Mantenimiento

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Se trata de una vivienda de 1923 formada por un volumen principal con dos alturas, y un patio trasero con un almacén al fondo de la parcela. Es una evolución tipológica de la "Casa a dues mans" con cambra que se transforma en vivienda (Normalmente para albergar a un hijo/a). La nueva cambra transformada en pieza habitacional presenta elementos de las Casas Palacio asimilados por los lenguajes arquitectónicos populares: el balcón, la barandilla de forja o fundición, las molduras a modo de pilastras, y el peto de cubierta a modo de balaustrada.

La fachada presenta una composición simétrica sobre zócalo de piedra, con tres vanos de huecos enmarcados por pilastras, y rematada por una cornisa decorada rematada por una balaustrada. Los huecos están enmarcados por molduras a modo de impostas, unidas entre si en planta primera; en planta baja cerrados con una rejería, y en planta primera con barandilla de forja.

FUENTES DOCUMENTALES

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d'Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

DOCUMENTACION GRAFICA



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA C/ MAYOR 4**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3224615YJ2532C
DIRECCION	C/ Mayor 4
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723112 – Y: 4352212
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. ZUR-RE2b

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel III - PROTECCION GENERAL AMBIENTAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento. ZUR-RE2b
OBSERVACIONES	

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	**Identificación**	**Valoración**	**Carácter**	**Conservación**	**Actuación**
1	Fachada principal	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	Irrelevante	Ambiental	Deficiente	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	**PRESCRIPCIONES DE MEJORA**
Deficiente	Restaurar la fachada, especialmente la parte superior: cornisa, canalón, y peto.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Se trata de una vivienda formada por un volumen principal con dos alturas, y un patio trasero con un almacén al fondo de la parcela. Propiedad originaria de la familia Héctor Villalba & Vicenta Marí. Es una evolución tipológica de la "Casa a una ma" con cambra que se transforma en vivienda (Normalmente para albergar a un hijo/a). La nueva cambra transformada en pieza habitacional presenta elementos de las Casas Palacio asimilados por los lenguajes arquitectónicos populares: el balcón, la barandilla de forja o fundición, y las molduras a modo de pilastras. Esta vivienda presenta además la popular escaleta como entrada independiente a la principal (Que se utiliza en Valencia desde el 1800) para acceder a la planta superior.

Esta rematada por una cubierta ventilada con huecos de ventilación a fachada, rematado por una cornisa y peto con barandilla de fundición.

FUENTES DOCUMENTALES

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d'Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

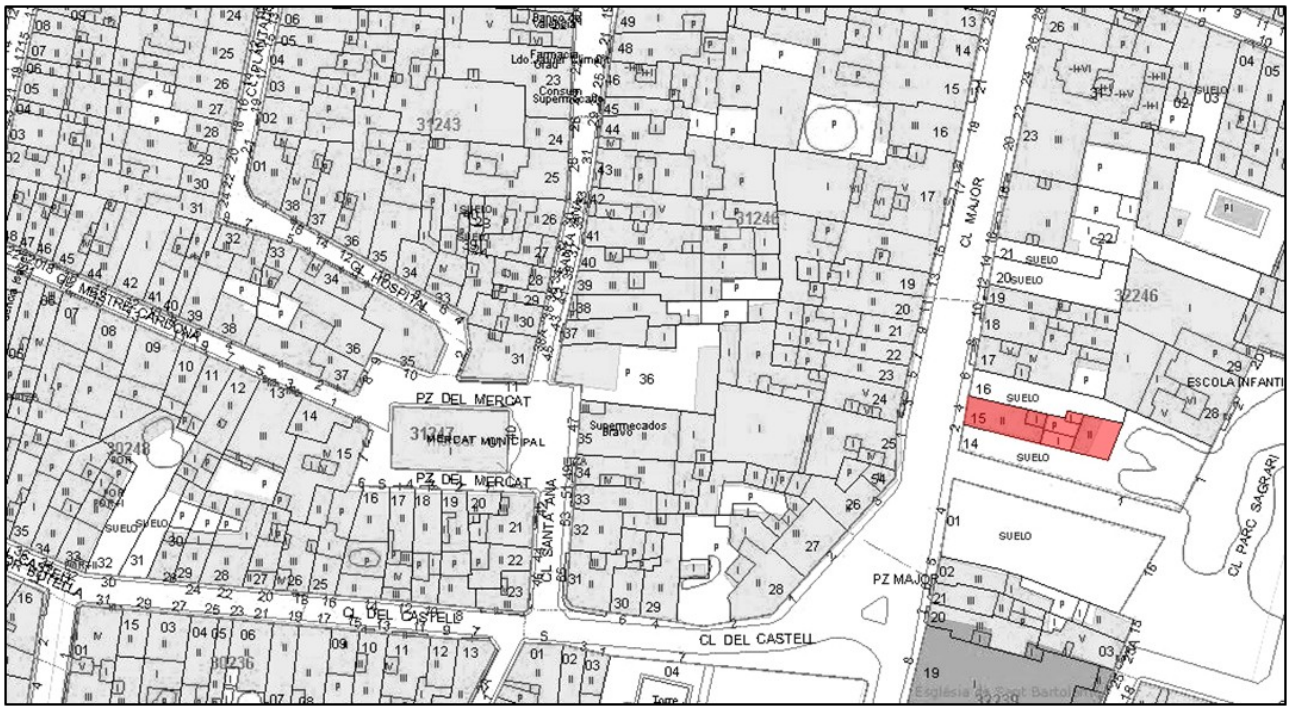
DOCUMENTACION GRAFICA





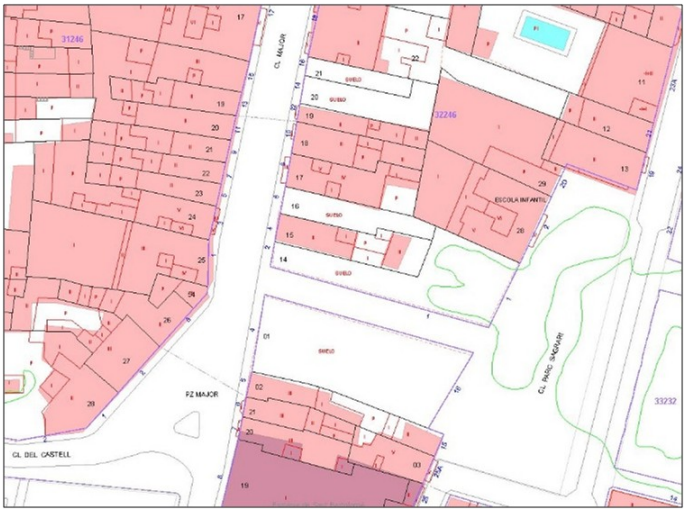
Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA C/ MAYOR 19**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3124616YJ2532C
DIRECCION	C/ Mayor 19
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723109 – Y: 4352270
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. ZUR-RE2b

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento. ZUR-RE2b
OBSERVACIONES	

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS					
Nº	**Identificación**	**Valoración**	**Carácter**	**Conservación**	**Actuación**
1	Fachada principal	A conservar	Material	Bueno	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Bueno	Mantenimiento .

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Se trata de una vivienda de la Familia Grau, formada por un volumen principal con tres alturas, y un generoso patio trasero con un pabellón al fondo de la parcela. Es un ejemplo de Casa Burguesa que toma elementos de las tipologías tradicionales como la “Casa a dues mans amb escaleta”, para dar acceso independiente a las plantas superiores en la que la cambra se transformó en vivienda (Normalmente para albergar a un hijo/a). La fachada descansa sobre un zócalo de piedra y tiene una composición simétrica en la que destaca el contraste entre la fábrica de ladrillo cara vista en los vanos laterales de plantas superiores versus el revoco en el vano central. En planta baja destaca además un bello portón con un dintel de madera arqueado y el revoco componiendo sillares que enmarca los huecos de planta baja. La planta principal está marcada por un balcón corrido con una barandilla de fundición.

FUENTES DOCUMENTALES

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d’Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

DOCUMENTACION GRAFICA



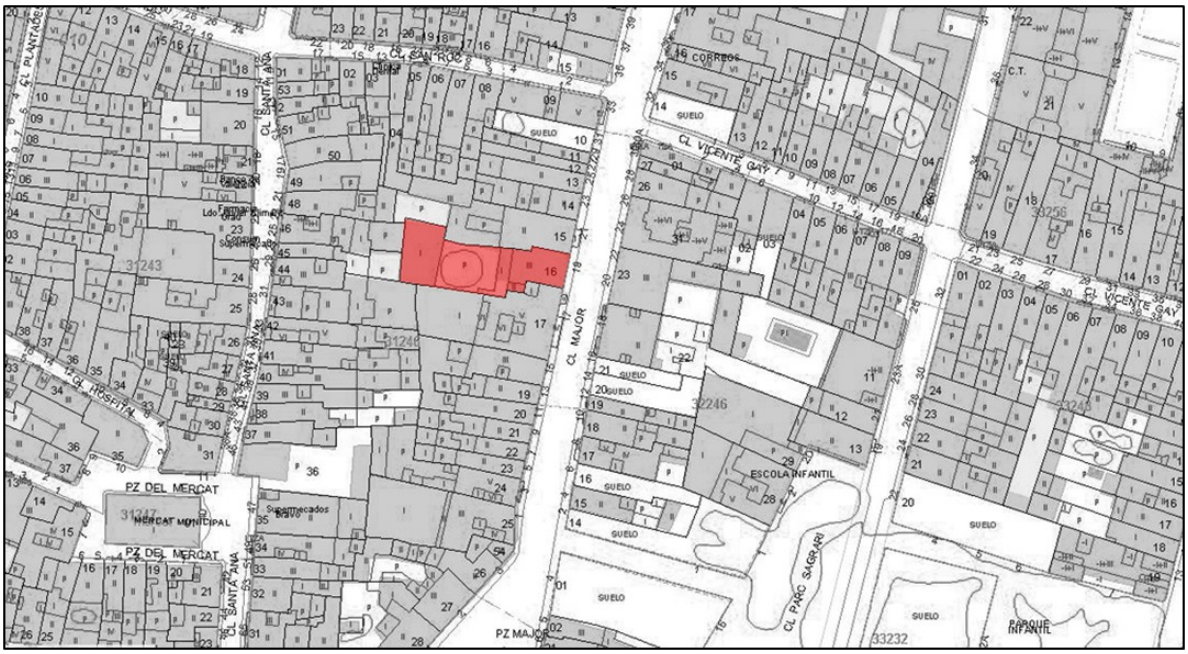


Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





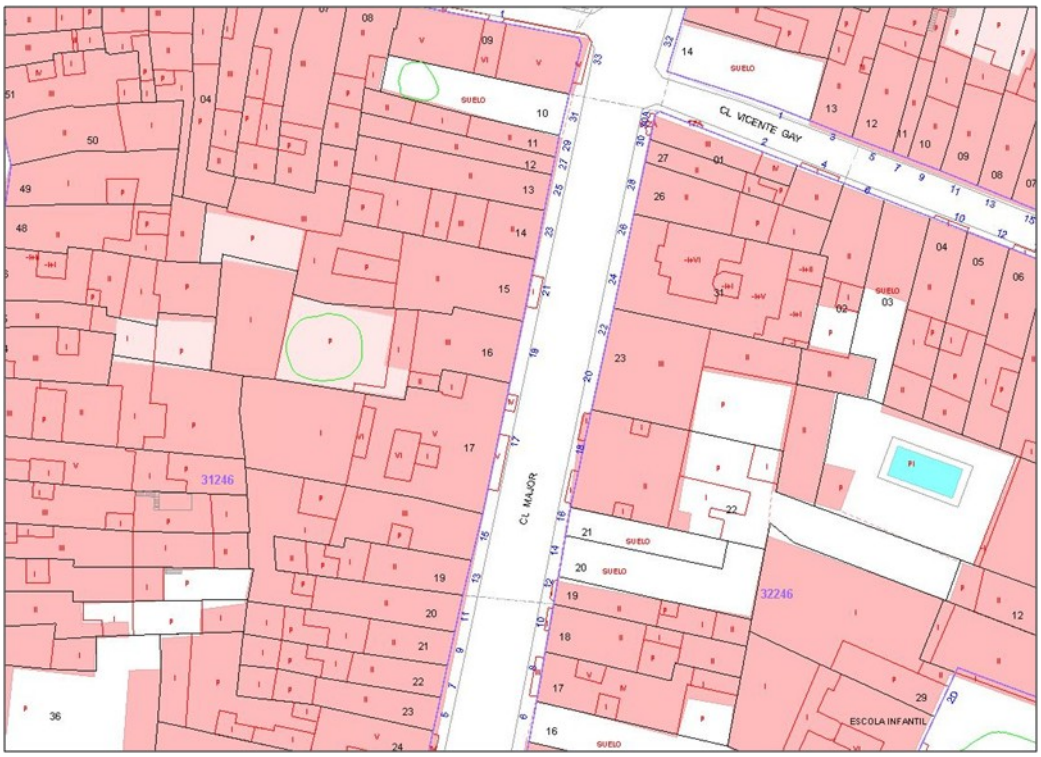
EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA C/ MAYOR 20**
CRONOLOGIA	SIGLO XX (1904)
CODIGO CATASTRAL	3224623YJ2532C
DIRECCION	C/ Mayor 20
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723122 – Y: 4352269
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. ZUR-RE2b

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento. ZUR-RE2b
OBSERVACIONES	

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Material	Bueno	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Bueno	Mantenimiento .

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Casa Señorial del año 1904 propiedad de la familia Grau que consta de un volumen principal patio trasero y dos pabellones en ángulo recto en torno al mismo. El cuerpo principal consta de planta baja, principal y cambra. La fachada reproduce la composición del palacio barroco con motivos decorativos románticos como los rostros femeninos a modo de cariátides bajo los balcones de planta primera. La planta baja presenta una composición simétrica y descansa sobre un zócalo de piedra, con un revoco a modo de sillería marcando la horizontalidad de los tendeles. En la planta primera los huecos presentan balcones con balaustrada y frontón truncado y la fachada se divide en tres vanos con ladrillo cara vista coloreado. La fachada esta rematada en la parte superior por un peto a modo de balaustrada.

FUENTES DOCUMENTALES

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d'Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

Fichas de Patrimonio del Documento de Inicio. TIPSA. 2009

DOCUMENTACION GRAFICA





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





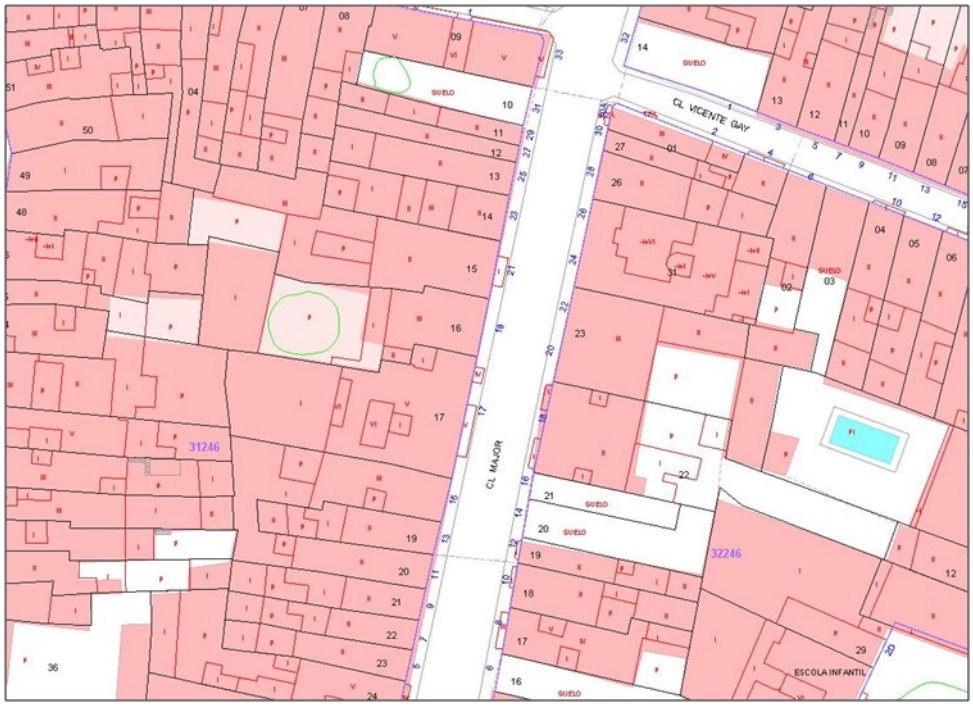
EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA C/ MAYOR 34**
CRONOLOGIA	SIGLO XX
CODIGO CATASTRAL	3325215YJ2532E
DIRECCION	C/ Mayor 34
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723135 – Y: 4352321
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. ZUR-RE2b

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento.ZUR-RE2b
OBSERVACIONES	La vivienda ha sido restaurada recientemente

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	**Identificación**	**Valoración**	**Carácter**	**Conservación**	**Actuación**
1	Fachada principal	A conservar	Material	Bueno	Mantenimiento
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental		Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	**PRESCRIPCIONES DE MEJORA**
Bueno	Mantenimiento .

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Casa burguesa de principios del siglo XX con un rico lenguaje decorativo romántico. Las viviendas de la floreciente burguesía adaptaron elementos del palacio barroco. La fachada presenta un gran portal de acceso a una entrada con gran altura, zócalo de piedra, revoco a modo de sillería marcando la horizontalidad de los tendeles en planta baja, molduras marcando los diferentes niveles, y rematada por una balaustrada. La composición de los huecos es simétrica, enmarcados por molduras más sencillas en planta baja y con motivo románticos en planta superior. Los huecos presentan rejería de fundición en planta baja y barandillas en planta primera.

FUENTES DOCUMENTALES

MIRA, JOAN F. Ed. Joan Mateu, Miguel Garcia Lison, Arturo Zaragoza, Miguel del Rey, Carles Bohigues, Salvador Mercado, Josepa Cuco, Llorenç Millo. Temes d'Etnografía Valenciana. Volum 1. Poblament, Arquitectura, Condiciones de la vida doméstica. Instituto Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia (1983)

Fichas de Patrimonio del Documento de Inicio. TIPSA. 2009

DOCUMENTACION GRAFICA



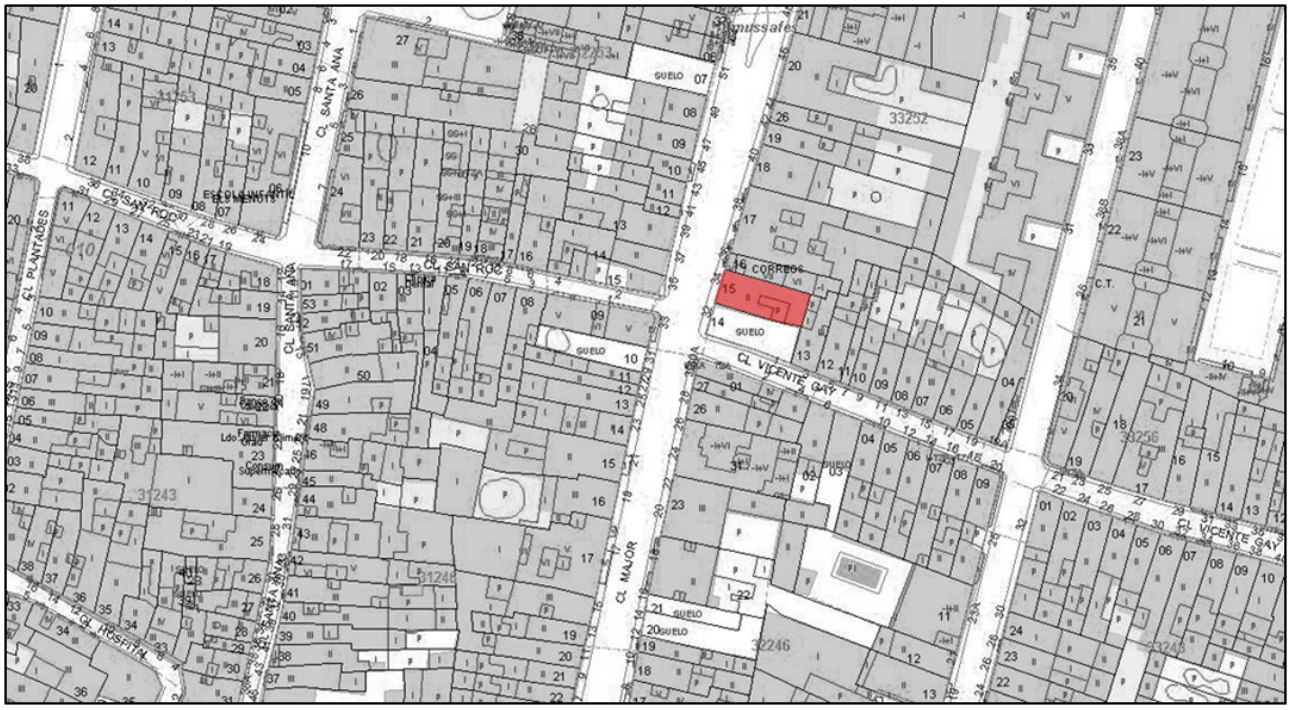




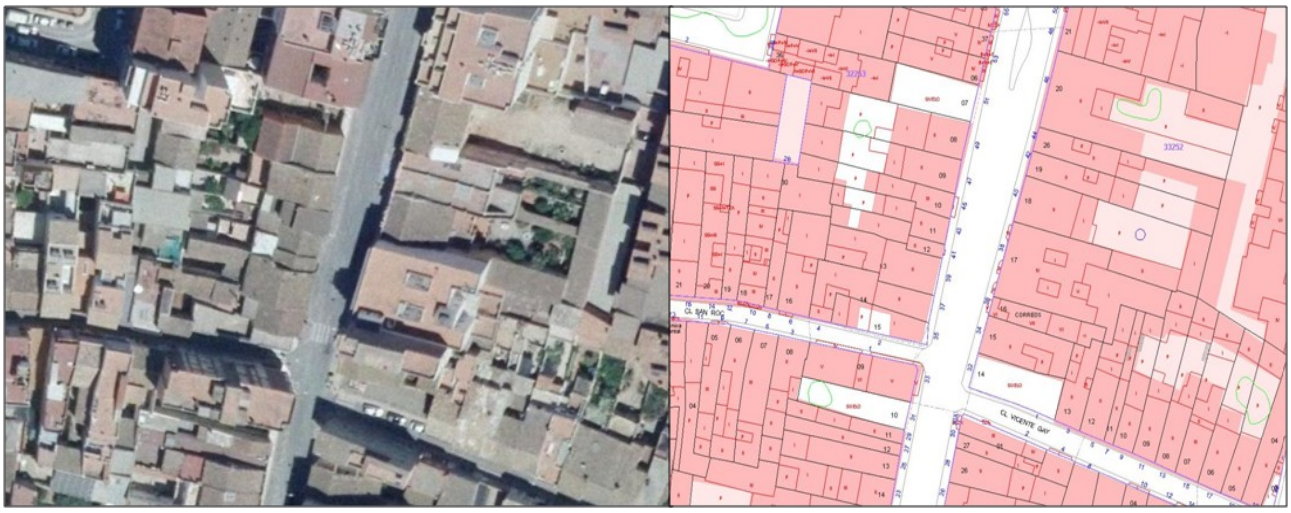


Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL



Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA C/ MAYOR 40**
CRONOLOGIA	SIGLO XX (1954)
CODIGO CATASTRAL	3325218YJ2532E
DIRECCION	C/ Mayor 40
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723144 – Y: 4352350
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. ZUR-RE1

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel III - PROTECCION GENERAL AMBIENTAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento. ZUR-RE1
OBSERVACIONES	La fachada de la vivienda ha sido restaurada recientemente.

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Ambiental	Bueno	Rehabilitación
2	Estructura	Irrelevante	Ambiental	Bueno	Rehabilitación
3	Cubierta	Irrelevante	Ambiental	Bueno	Rehabilitación
4	Revestimientos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	Irrelevante	Tipológico		Rehabilitación
7	Carpintería ext.	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Bueno	Mantenimiento .

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Casa construida en 1954 por Francisco Chaqués & Victoria Duart, compuesta por un volumen principal y un patio trasero con edificaciones auxiliares. Originariamente disponía de amplios huertos en la parte trasera que fueron quedando reducidos al patio actual. La composición de fachada de estilo ecléctico descansa sobre un zócalo de piedra con una composición simétrica de huecos, en la que destaca el contraste entre las partes acabadas con revoco en tono claro con las partes centrales de los vanos en ladrillo en rojo. Los balcones están rematados con balaustrada y la fachada con un peto e cubierta con motivos geométricos.

FUENTES DOCUMENTALES

DOCUMENTACION GRAFICA





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**EDIFICIO DE VIVIENDA C/ MAYOR 46. CASA AYORA**
CRONOLOGIA	Original probablemente del S.XVII reformada completamente en 1913
CODIGO CATASTRAL	3325220YJ2532E
DIRECCION	C/ Mayor 46
LOCALIZACION	UTM (ETRS89, Huso 30) X: 723151 – Y: 4352373
REGIMEN URBANISTICO	Suelo urbano. ZUR-RE1

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel II - PROTECCION GENERAL PARCIAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento.ZUR-RE1
OBSERVACIONES	

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	**Identificación**	**Valoración**	**Carácter**	**Conservación**	**Actuación**
1	Fachada principal	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
2	Estructura	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
3	Cubierta	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
4	Revestimientos	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación
5	Cerrajería fachada	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
6	Particiones	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento
7	Carpintería ext.	Irrelevante	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
8	Pabellones jardin	Irrelevante	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	

ESTADO DE CONSERVACION	**PRESCRIPCIONES DE MEJORA**
Aceptable	Mantenimiento, especialmente del revestimiento de la fachada principal ya que presenta signos de deterioro..

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

Casa señorial conocida comúnmente por Casa Ayora. Compuesta por un volumen principal, patio trasero con dos volúmenes anexos y otro volumen exento en el extremo trasero. La fachada original fue reformada en estilo neoclasicista con una composición simétrica sobre zócalo de piedra, revoco a modo de sillería en planta baja, y molduras a modo de pilastras en planta primera marcando tres vanos donde los están enmarcados por motivos decorativos, con balcones de barandilla de fundición. LA fachada esta rematada con una cornisa y peto a modo de balaustrada.

Adquirida junto con el huerto de 22 anegadas situado detrás en 1913 por Dolores Ayora, que derribo todo el interior y reformar completamente su interior, además de reformar la fachada exterior. En un neoclasicismo francés. La planta baja alojaba a los caseros y servicio donde la decoración y acabados son mínimos. Se respeto el acceso original de la vivienda que podría datar de finales del XVIII con paramentos imitando sillería, zócalo de cerámica, y vigas de madera con motivos decorativos. Cabe destacar las piezas cerámicas que delimitan la entrada tienen el escudo de la Generalitat hecho en cerámica de Manises. La zona noble de la vivienda se encuentra en la planta primera que se conserva en buen estado con pavimento cerámico, paramentos recubiertos con papel pintado y paneles pintados con motivos paisajísticos, chimeneas de piedra de mármol, y techos de escayola con motivos decorativos. Cabe destacar la belleza del patio trasero con la vegetación y las edificaciones anexas.

José Bosch Marí afirma que la casa perteneció a los Condes de Balanza, pero no parece estar identificado el origen cierto de la pieza heráldica. María José Girona Garcerán afirma que podría pertenecer a un noble del siglo XVII. También parece que la edificación original se extendía a ambos lados como se pue-

FUENTES DOCUMENTALES

Bosch Marí, José. Almussafes, Noticiario Histórico costumbrista. Ed. José Bosch Marí. Almussafes. 1990.

Girona Garcerán, María José. La Casa d'Ayora, un misteri per descubrir.

DOCUMENTACION GRAFICA



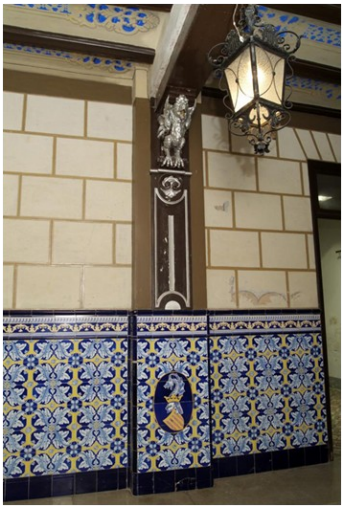
Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

















Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





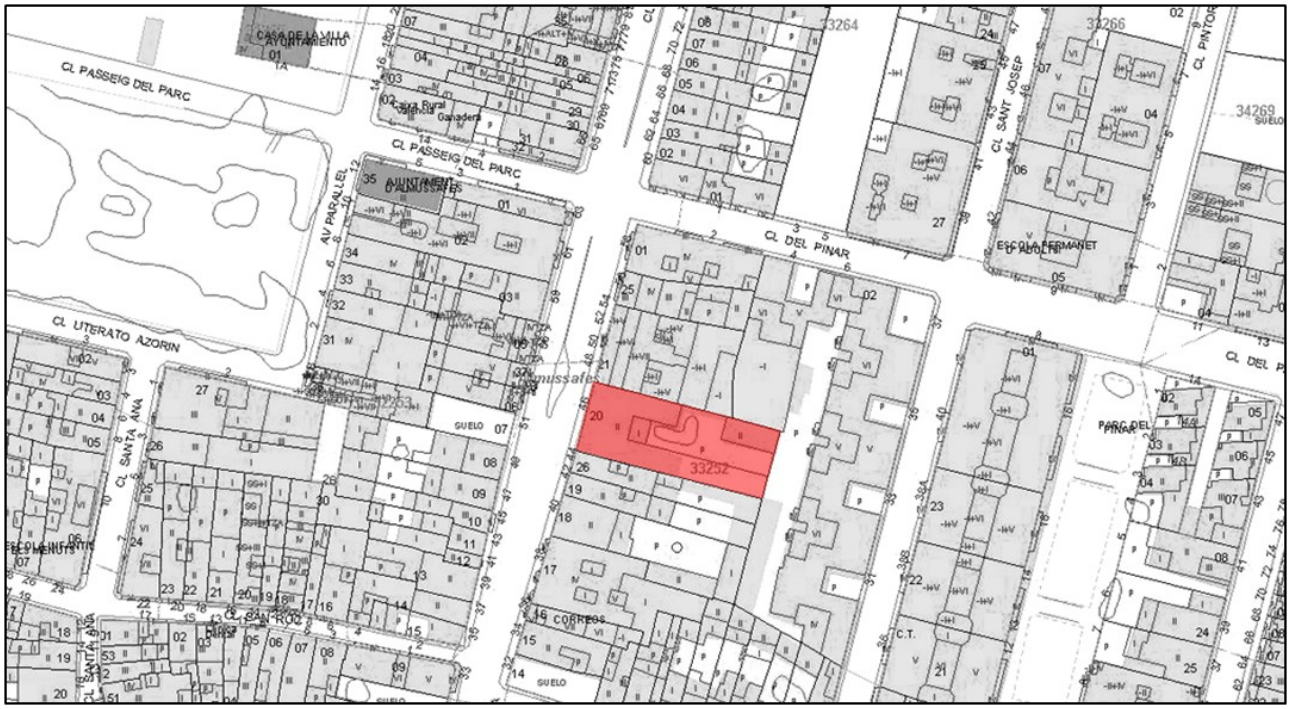






Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

EMPLAZAMIENTO & ENTORNO DE PROTECCION



ORTOFOTO & PLANO CATASTRAL





Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

IDENTIFICACION	
DENOMINACION	**CONJUNTOS DE VIVIENDAS CASCO URBANO S.XX**
CRONOLOGIA	Siglo XX
LOCALIZACION CJTO. A	Casas de Blat: Manzana 29246, C/ San Vicent 32-46
LOCALIZACION CJTO. B	Manzana 29246. C/ Salvador Botella 16-24 & C/Mestre Medina 1
LOCALIZACION CJTO. C	Manzana 31224. C/ San Cristofol 3-9
LOCALIZACION CJTO. D	Manzana 33307. C/ Valencia 2-18
LOCALIZACION CJTO. E	Casas de “Les Ninetes”: Manzanas 32292 & 32289. C/ de la Foia 3-37 & 39. Manzana 32282. C/ Llauradors 2-38
REGIMEN URBANISTICO CONJUNTOS A, B, D, E	Suelo urbano. ZUR-RE1
REGIMEN URBANISTICO CONJUNTO C	Suelo urbano. ZUR-2a

CATALOGACION DEL INMUEBLE	
NIVEL DE PROTECCION	**Nivel III - PROTECCION GENERAL AMBIENTAL**
TIPO DE PROTECCION	Bien Catalogado
NORMATIVA & AFECCIONES	Ley 5/2007 modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valencia-no Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano Normativa de planeamiento. ZUR-RE1. ZUR-2a
OBSERVACIONES	A la hora de seleccionar los conjuntos se han tenido en cuenta que cumplieran dos requisitos: representar una tipología de carácter tradicional, y conservar una cierta unidad y entidad patri-monial en su conjunto.

COMPONENTES PRINCIPALES & ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Conservación	Actuación
1	Fachada principal	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
2	Cubierta	Irrelevante	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
3	Revestimientos	Irrelevante	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación
4	Cerrajería fachada	Irrelevante	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación

EDIFICACION & USO ACTUAL	Vivienda
USO PROPUESTO	Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION	PRESCRIPCIONES DE MEJORA
Aceptable	Mantenimiento .

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DESCRIPCION / DATOS HISTORICOS / ELEMENTOS DESTACADOS

CONJUNTO A. C/ San Vicent 32-46 (Casas de Blat): Viviendas de tipología tradicional de "Casa a una ma amb cambra" que conservan una interesante unidad. Formadas por planta baja y cambra con un patio trasero con un volumen de una planta anexo y almacén-granero al fondo de la parcela. La fachada a la calle encalada en blanco es de una sencillez elemental típica de la arquitectura agrícola tradicional: con un hueco para paso de carro y otro menor en planta baja, y dos huecos en la planta de la cambra.

CONJUNTO B. Casas C/ Salvador Botella 16-24: Se trata de un conjunto de viviendas adosadas de planta baja y primera. Presentan una composición sencilla de puerta de entrada y ventana en planta baja, y ventanal con balcón y ventana en planta primera. Los accesos de las viviendas son contiguos salvo en las viviendas de los extremos, y en lugar de reproducir el balcón sobre el acceso en planta baja se sitúa sobre el hueco de ventana inferior creando un ritmo interesante en la composición del conjunto. Presentan un zócalo en revestimiento cerámico (originalmente encalado) y el resto de la fachada revoco en color. En la mayoría de los huecos de ventana en planta primera se conserva una moldura bajo la ventana. Están pintadas en colores tenues marcando las diferentes parcelas.

CONJUNTO C. Casas C/ San Cristofol 3-9: Conjunto de viviendas de tipo tradicional frente a la Plaza Mayor de Almussafes. Conservan algunos caracteres comunes si bien no tienen una unidad tipológica total. La composición de fachada derivada de la tipología de "Casa a una ma" se da en todas, con variaciones en la planta primera: dos de ellas presentan balcón y ventana, mientras que las otras dos son diferentes; el acabado en revoco de mortero pintado es similar con carpintería de tipo tradicional y rejería de forja. Todas tienen patio trasero con volúmenes anexos de una planta.

CONJUNTO D. Casas C/ Valencia 2-18: Viviendas a la entrada de Almussafes de tipología similar a la del Conjunto B que también conservan una unidad.

CONJUNTO E. Casas de "Les Ninetes" en C/ de la Foia 3-37 & 39, y C/Llauraors 2-38: Se trata de 54 viviendas construidas por la Delegación Nacional de Sindicatos con el nombre "Grupo Héroes del Alcázar" dentro del Plan de Urgencia de Damnificados por las inundaciones (1959). Compuestas por un volumen principal de planta baja y primera que da a las Calles La Foia y Llauraors, y una parte trasera con planta baja y patio que dan a las Calles Tossal y CL Numero 32, creando una atmosfera similar pero distinta en cada una de ellas. Conservan una interesante unidad y crean un microambiente urbano completamente diferente de las calles contiguas. La composición de las fachadas es de nuevo de una sencillez elemental característica de la arquitectura tradicional: la fachada principal presenta un acceso y un hueco de ventana sencillo en planta baja, y un solo hueco de ventana en planta primera. Las fachadas traseras originariamente de una planta con puerta de acceso y ventana han sido en la mayoría de los casos recrecidas con una planta más con un único hueco y rematadas con azotea.

FUENTES DOCUMENTALES

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.

DOCUMENTACION GRAFICA







CONJUNTO A. C/ San Vicent 32-46 (Casas de Blat)

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.









CONJUNTO B. Casas C/ Salvador Botella 16-24.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.







CONJUNTO C. Casas C/ San Cristofol 3-9.

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.







CONJUNTO D. Casas C/ Valencia 2-18

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.







. Casas de “Les Ninetes” en C/ de la Foia 3-37 & 39



CONJUNTO E

Casas de “Les Ninetes” en C/ Llauraors 2-38

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





CONJUNTO E. Casas de “Les Ninetes” vistas desde la C/ Tossal

Diligencia para hacer constar que la presente documentación conforma e integra la Propuesta Final del PGE y POP aprobada por el pleno de fecha 31 de julio de 2019. La secretaria general.





CONJUNTO E