

PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL MONTEOLIVETE
VILLANUEVA DE CASTELLON



NORMAS URBANISTICAS

TEXTO CONSOLIDADO

S E P T I E M B R E 2 0 1 7

ÍNDICE

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES	2
CAPÍTULO I. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD	3
ART. 1.1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO	3
ART. 1.1.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN PLARCIAL	5
ART. 1.1.4. PRECISIÓN DE LÍMITES	5
ART. 1.1.5. PRECISIÓN DE PARÁMETROS	6
ART. 1.1.6. EDIFICIOS Y USOS ANTERIORES AL PLAN PARCIAL	6
ART. 1.1.7. PUBLICIDAD	6
CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	8
ART. 1.2.1. COMPETENCIA.....	8
ART. 1.2.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN	8
ART. 1.2.3. ESTUDIOS DE DETALLE.....	8
ART. 1.2.4. PARCELACIONES	9
ART. 1.2.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	10
TÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	11
CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES	12
ART. 2.1.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	12
ART. 2.1.2. PRINCIPIOS GENERALES	12
CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	14
ART. 2.2.1. FACULTADES URBANÍSTICAS.....	14
CAPÍTULO III. PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS	16
ART. 2.3.1. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A URBANIZAR	16
ART. 2.3.2. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR	16
TÍTULO III – NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	17
CAPÍTULO I. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN	18
ART. 3.1.1. ALCANCES Y DESARROLLO.....	18
CAPÍTULO II. NORMAS DE USO	19
ART. 3.2.1. ALCANCES Y DESARROLLO.....	19
CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES	20
ART. 3.3.1. TIPOS DE DOTACIONES.....	20
ART. 3.3.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED PRIMARIA.....	20
ART. 3.3.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED SECUNDARIA.....	20
CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS	22
ART. 3.4.1. ÁMBITO	22
ART. 3.4.2. USOS.....	22
ART. 3.4.3. CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.....	22

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD

ART. 1.1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO

1. El instrumento de ordenación del que las presentes normas urbanísticas forman parte constituye el plan parcial del sector industrial Monteolivete del suelo urbanizable no programado clasificado en el plan general de Villanueva de Castellón y homologado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 12 septiembre 2000.

2. Se trata por lo tanto de un plan parcial de desarrollo del plan general de los previstos en el apartado A del Art. 60 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, por lo que su función es completar el plan general mediante la definición de la ordenación pormenorizada en su ámbito territorial.

3. Las disposiciones contenidas en las normas urbanísticas y demás documentos del plan parcial, son de aplicación en el ámbito del citado sector, cuya delimitación se refleja en los correspondientes planos de ordenación.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan parcial e instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados con arreglo al mismo.

5. Forman parte del plan parcial los documentos siguientes.

A) Parte sin eficacia normativa.

- a) Documentos de información: memoria y planos.
- b) Memoria justificativa.

B) Parte con eficacia normativa.

- a) Normas urbanísticas.
- b) Planos de ordenación.

6. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en el plan general u otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan parcial reflejados en la memoria justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

7. Las referencias hechas en las presentes normas urbanísticas a la Ley Reguladora, Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido 1992, Ley del Suelo 1976, Ley del Suelo No Urbanizable, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Zonas, Reglamento de Gestión y Reglamento de Disciplina se entenderán hechas a

los siguientes textos legales y reglamentarios.

a) Ley Reguladora: Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 noviembre, de la Generalitat Valenciana), modificada por el Art. 19 de la Ley 14/1997, de 26 diciembre, de medidas de Gestión Administrativa y de Organización de la Generalitat.

b) Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones: Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 abril).

c) Texto Refundido de 1992: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio); artículos no derogados por la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

d) Ley del Suelo 1976: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, de 9 abril), en todos aquellos aspectos vigentes en virtud de la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional, de 20 de marzo 1997; que no se opongan a lo dispuesto en la más reciente legislación sobre la materia.

e) Ley del Suelo No Urbanizable: Ley del Suelo No Urbanizable (Ley 4/1992, de 5 junio, de la Generalitat Valenciana), modificada por Ley 2/1997, de 13 junio, de la Generalitat Valenciana.

f) Reglamento de Planeamiento: Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Decreto 201/1998 de 15 diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

g) Reglamento de Zonas: Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril 1.999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

h) Reglamento de Gestión: Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 agosto; modificado por Real Decreto 304/1993, de 26 febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias del mismo; en lo que no se oponga a la más reciente legislación sobre la materia.

i) Reglamento de Disciplina: Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 junio; modificado por Real Decreto 304/1993, de 26 febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias del mismo; en lo que no se oponga a la más reciente legislación sobre la materia.

8. 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.

ART. 1.1.2. VIGENCIA

El plan parcial será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero solo en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

La plena entrada en vigor se producirá a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria, con transcripción de las presentes normas urbanísticas.

ART. 1.1.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN PLARCIAL

1. Se entiende por modificación del plan parcial la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.

2. La modificación del plan parcial se atenderá a lo dispuesto en el Art. 55 Ley Reguladora y Art. 76 a 79, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

3. No constituirán modificación del plan parcial.

a) La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.

b) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante estudio de detalle formulado en desarrollo del plan parcial.

c) La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en el Art. 58 de la Ley Reguladora.

ART. 1.1.4. PRECISIÓN DE LÍMITES

1. Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, 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 restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

2. 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 disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.

ART. 1.1.5. PRECISIÓN DE PARÁMETROS

Se admite una tolerancia del cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

ART. 1.1.6. EDIFICIOS Y USOS ANTERIORES AL PLAN PARCIAL

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan parcial, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación, en los términos previstos por los Arts. 183 y 184 del Reglamento de Planeamiento.

ART. 1.1.7. PUBLICIDAD

1. Los documentos de planeamiento vigentes serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
2. El Ayuntamiento informará por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La información urbanística facilitada tendrá una naturaleza meramente informativa sin carácter vinculante.
3. No obstante lo regulado en el apartado anterior, si así se solicita, el Ayuntamiento habrá de expedir en el plazo máximo de un mes la cédula de garantía urbanística prevista en Art. 84 de la Ley Reguladora, con el contenido y efectos señalados en dicho artículo.
4. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera adquirido con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico - real.
5. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título.
 - a) Si se tratase de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de

ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

b) Si se tratase de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

6. Los notarios y registradores de la propiedad, exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por el técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

7. Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones, la publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular se ajustará al Art. 55.3 Ley del Suelo 1976.

CAPÍTULO II

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ART. 1.2.1. COMPETENCIA

El desarrollo del plan parcial corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas, en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

ART. 1.2.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El desarrollo del plan parcial mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

ART. 1.2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan parcial, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

2. Los estudios de detalle se formularán como mínimo para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. A estos efectos se entenderán por unidades urbanas equivalentes aquellas parcelas cuya superficie sea como mínimo de seis mil metros cuadrados (6.000 m²) y presenten como mínimo una fachada a vía pública con una longitud mínima de cincuenta metros (50,00 m).

3. Podrán redactarse estudios de detalle en el sector con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación.

a) Señalar alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en el presente plan parcial.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas normas urbanísticas.

c) Ajustar el emplazamiento de las infraestructuras - servicio urbano SID Centros de Transformación, sin modificación de superficie, cuando así se requiera por exigencias del funcionamiento de dichas dotaciones o resulte conveniente por razones de parcelación.

d) Redistribuir el volumen asignado por el plan parcial a una manzana o parte de ella, definiendo alineaciones, en los términos previstos en las presentes normas urbanísticas.

e) Completar la red de comunicaciones definida por el plan parcial con aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle.

f) Efectuar los ajustes que se requieran con ocasión de la formulación de los proyectos de urbanización, cuando éstos no puedan resolverse mediante la precisión de límites prevista en estas normas urbanísticas.

4. Cuando los estudios de detalle tengan por objeto la apertura de viales interiores en las manzanas, el ancho mínimo de dichos viales será de quince metros (15,00 m).

5. Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones.

a) No podrán alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción se establecen en estas normas urbanísticas, sin perjuicio de la posible redistribución de dicho aprovechamiento.

b) Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en el presente plan parcial o suponer alteraciones de importancia en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.

c) No podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

ART. 1.2.4. **PARCELACIONES**

1. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en Art. 82.1 de la Ley Reguladora.

2. Son indivisibles.

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca, sin perjuicio de la facultad de establecer parcelas inferiores mediante estudios de detalle, en los términos establecidos en las ordenanzas de zona de estas normas urbanísticas.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que edificare la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

ART. 1.2.5. **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el plan parcial, definiendo los detalles técnicos de las obras públicas allí previstas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Todas las obras públicas previstas, en este plan parcial exigirán para poder ser ejecutadas la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la publicación de ésta en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este plan parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supusiera alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento.

4. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

TÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

ART. 2.1.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO

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

ART. 2.1.2. PRINCIPIOS GENERALES

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes.

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas, propios de la red complementaria o secundaria de dotaciones públicas, al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria de dotaciones públicas que el planeamiento general, incluya en el ámbito del plan parcial, en la proporción que corresponda.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes primarias exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichas redes requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o el porcentaje de dicho aprovechamiento que resulte de la aplicación del aprovechamiento subjetivo a la superficie del ámbito si fuese distinto al de la totalidad del sector.
5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, se establezca en el planeamiento o los programas.

8. Los propietarios de los terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

9. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ART. 2.2.1. FACULTADES URBANÍSTICAS

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, hasta tanto no sea aprobado y adjudicado el correspondiente programa de actuación integrada. Además tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora.

2. La programación determina la urbanización del suelo urbanizable, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos en la Ley Reguladora y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

3. Hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada el suelo urbanizable no se entiende incluido en ámbitos ni cuenta con las condiciones establecidas para su desarrollo, por ello no será posible urbanizar los terrenos que estarán sujetos a las siguientes limitaciones.

a) Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establece el plan general.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Consellería competente en materia de agricultura y en tal sentido haya está emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y funcionamiento de estos últimos.

c) Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas establecidas en el plan general, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

d) En las construcciones legalmente consolidadas se podrán realizar, además, obras de reparación o reforma, sin ampliación, que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas en los planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas.

No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades en dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta. No obstante las reformas de industrias ya existentes y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse dentro de los límites de ampliación regulados en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

e) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima contiene el plan general y, en su caso defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.

4. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. Para que los particulares puedan promover planes parciales, de conformidad con el Art. 52 de la Ley Reguladora, es imprescindible que sean adjudicatarios o compitan por la adjudicación de un programa para el desarrollo de una actuación integrada, para desarrollar al menos una de las unidades de ejecución comprendidas en dicho plan parcial.

Solo la Administración puede promover y aprobar planes parciales de oficio con independencia y anterioridad respecto de los programas.

6. Los derechos de los propietarios, así como las prerrogativas del Urbanizador en la ejecución de programas para el desarrollo de actuaciones integradas, vienen regulada en los Arts. 66 a 72, ambos inclusive, de la Ley Reguladora.

CAPÍTULO III

PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS

ART. 2.3.1. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A URBANIZAR

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a gestionar por un sistema de gestión indirecta se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realiza en los plazos previstos en el correspondiente programa para el desarrollo de la actuación integrada.

ART. 2.3.2. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

1. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima o finalización de las obras fijados en la misma.

2. Salvo lo dispuesto en los apartados siguientes, dichos plazos no serán superiores a los que se relacionan a continuación.

a) Comienzo de las obras: seis meses desde la concesión de la licencia.

b) Interrupción de las obras: seis meses.

c) Finalización de las obras: dos años desde la concesión de la licencia.

3. Excepcionalmente, cuando las características de las obras así lo exijan, y el interesado lo solicite simultáneamente con la licencia, el Ayuntamiento podrá establecer plazos superiores.

4. En todo caso, a solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas por licencia, hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable; la cual a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

5. Todos los plazos fijados anteriormente se entienden sin perjuicio del obligado cumplimiento de los plazos de edificación fijados en los correspondientes programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

TÍTULO III – NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 3.1.1. ALCANCES Y DESARROLLO

El Art. 6 del Reglamento de Zonas establece la voluntariedad de su aplicación.

El presente plan es desarrollo del plan general vigente, por lo que los parámetros de la edificación se definen expresamente en la única zona existente.

En el apartado de definiciones serán de aplicación el contenido del capítulo III del Título Preliminar del plan general. En lo que no esté definido en dicho artículo será de aplicación el Título II del Reglamento de Zonas, Parámetros Urbanísticos. Definiciones.

CAPÍTULO II

NORMAS DE USO

ART. 3.2.1. ALCANCES Y DESARROLLO

1. Debido a la necesaria incorporación de los parámetros establecidos en el plan general, anterior al Reglamento de Zonas, en el presente plan parcial no es de aplicación la parte no vinculante del mismo, constituida por la parte cuarta. (Zonas tipo).

2. El régimen de usos definidos en el plan parcial está ajustado a la terminología y conceptos contenidos en el capítulo III del Título III de las normas urbanísticas del plan general.

3. El desarrollo y ejecución del planeamiento está ajustado a la terminología y conceptos contenidos en el capítulo II del Título II de las normas urbanísticas del plan general.

En caso de contradicción prevalecerán las definiciones establecidas por el plan parcial, frente a los del plan general, que actúan de forma subsidiaria.

CAPÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES

ART. 3.3.1. TIPOS DE DOTACIONES

1. Respetando las previsiones del planeamiento superior el plan parcial califica las siguientes dotaciones con carácter de red primaria.

a) Red viaria (RV).

PRV Viario de tránsito.

b) Zonas verdes (ZV).

PZV Zona verde (protección carretera).

2. El plan parcial califica las siguientes dotaciones públicas propias de la red secundaria.

a) Red viaria (RV).

SRV Viario de tránsito.

SAV Aparcamiento.

b) Equipamiento (EQ)

SID Infraestructura- servicio urbano (centro de transformación).

c) Zonas verdes (ZV).

SJL Jardines.

ART. 3.3.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED PRIMARIA

Sobre la red viaria integrada en la red primaria (PRV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos que el Ayuntamiento y/o el organismo público titular de la vía autoricen.

Sobre las zonas verdes integradas en la red primaria (PZV), por formar parte de la zona de protección de la carretera, se ejecutará un ajardinamiento ligero acorde con su función, permitiéndose únicamente los usos e instalaciones autorizados por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

ART. 3.3.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED SECUNDARIA

Sobre la red viaria integrante de la red secundaria (SRV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así

como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellas privadas que el Ayuntamiento autorice, con las siguientes salvedades.

a) Los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este plan parcial, no pudiendo modificar su ancho, aunque si distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de las calzadas, aceras y espacios libres.

b) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Sobre la red secundaria de zonas verdes y espacios libres, como jardines (SJL), solo se permitirán las actuaciones derivadas de su función como arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como las instalaciones siguientes.

a) Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica.

b) Quioscos, templete y similares, de una sola planta, con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20 m²) a razón de uno por cada tres mil metros cuadrados (3.000 m²).

3. Sobre los terrenos incluidos en la red secundaria de dotaciones públicas como infraestructuras y servicios (SID) se permitirán las edificaciones necesarias para la implantación de los centros de transformación a que se destinan, con las características y tipologías singulares exigidas por estas instalaciones.

CAPÍTULO IV

NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS

ART. 3.4.1. ÁMBITO

(MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL, APROBADA 22/05/2014)

La Zona Industrial está constituida por el área grafiada en el plano de calificación del suelo como I.

Se diferencian dos subzonas: subzona I-1 y subzona I-2.

ART. 3.4.2. USOS

1. El uso global en esta zona es el industrial de cualquier categoría, especialmente las actividades de almacenaje y las inocuas, como la manipulación y envasado de productos hortofrutícolas, a excepción de aquellas industrias que por ser consideradas insalubres nocivas o peligrosas sean incompatibles en núcleos urbanos y se les exija su emplazamiento aislado, según la normativa vigente de actividades.

2. Son usos compatibles y alternativos del global los comercios, oficinas, bares y restaurantes.

3. Son usos compatibles las viviendas con destino a vigilante, a razón de una vivienda por parcela, con una superficie máxima de ciento cincuenta metros cuadrados (150,00m²), siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a seis mil metros cuadrados (6.000 m²).

4. Son usos prohibidos todos los demás.

ART. 3.4.3. CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

(MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL, APROBADA 22/05/2014)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Subzona I-1

Superficie mínima: seis mil metros cuadrados (6.000,00 m²_s).

Dimensión mínima de lindes frontales: quince metros (15,00 m).

b) Subzona I-2

Superficie mínima: treinta mil metros cuadrados (30.000,00 m²_s).

Dimensión mínima de lindes frontales: quince metros (15,00 m).

2. Parámetros de emplazamiento

a) Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del sesenta por cien (60%).

b) En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para depósito de materiales de carácter permanente, así como para el vertido o almacenamiento de residuos, siendo obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

f) La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será como mínimo de tres metros (3,00 m).

g) No obstante lo anterior, la distancia mínima al eje de la antigua carretera VP-1038 será de trece metros (13,00 m).

3. Condiciones de forma y volumen

a) La altura máxima de cornisa de la edificación, será de doce metros (12,00 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, carteles, silos... y todos aquellos necesarios para el proceso productivo de las industrias. El volumen de estos elementos no computará a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.

b) El número máximo de plantas será de tres (planta baja y dos pisos).

c) Se establece un índice de edificabilidad neta sobre parcela de sesenta y cinco centésimas de metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,65 m²t/m²s) computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.

d) Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m), por encima de la altura máxima de cornisa permitida.

h) Se permite la construcción de sótanos, sin que se computen a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.

e) Se permite la construcción de semisótanos, que no computarán a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida siempre que la cara inferior del forjado de techo de los mismos se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro (1,00 m) por encima de dicho plano.

f) La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en locales de aparcamiento que se autorizará un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

g) Se permite la construcción de altillos, computando su superficie a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.

h) Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en el caso de las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.

4. Estudios de detalle

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes normas urbanísticas en su ámbito, ordenen los volúmenes en el interior del mismo pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintas de las previstas en el presente artículo, siempre que se cumplan las limitaciones establecidas para este tipo de proyectos en estas normas urbanísticas.

5. Condiciones estéticas

a) Los parámetros de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca la estética del conjunto.

6. Reserva de aparcamiento

Se deberá realizar una reserva de aparcamiento, como mínimo, de una plaza cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²) de superficie construida o fracción.

Dicha reserva podrá realizarse indistintamente en el interior del edificio o bien en los espacios libres de edificación resultantes de la aplicación de los retranqueos mínimos exigidos.