

60-1-2
Homologación
Memoria

HOMOLOGACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE RAFELBUNYOL

SEPTIEMBRE DE 1999

AJUNTAMENT DE RAFELBUNYOL

INDICE

I.- INTRODUCCION: PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO.

- a) Planeamiento vigente
- b) Modificaciones puntuales aprobadas
- c) Planeamiento parcial de desarrollo
- d) Grado de desarrollo de las unidades de ejecución del suelo urbano
- e) Servicios urbanos e Infraestructuras
- f) Crecimiento poblacional

II.- JUSTIFICACION DE LA HOMOLOGACION

- 2.1.- Conveniencia y oportunidad
- 2.2.- Objeto y alcance:

- a) Territorial: global
- b) Material: modificativa

III.- MODIFICACIONES PUNTUALES.

- 3.1 Nuevo trazado del vial perimetral sur-oeste
- 3.2 Nuevo sector del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada de uso almacenes
- 3.3 Ordenación pormenorizada del Sector III del suelo urbanizable residencial
- 3.4 Redelimitación de la Unidad de Ejecución E-1 del suelo urbano, con nueva ordenación de manzana recayente a C/ Vicente Soriano.
- 3.5 Alineación de la C/ Vicente Soriano
- 3.6 Normas Urbanísticas

IV.- ORDENACION URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

- 4.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio
- 4.2.- Clasificación del suelo
- 4.3.- Ordenación del suelo no urbanizable
- 4.4.- Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior
- 4.5.- Tratamiento conforme a su legislación reguladora para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.
- 4.6.- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo

4.7.- Expresión de los objetivos y características básicas del planeamiento de desarrollo

4.8.- Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso

4.9.- Red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas

4.9.1.- Red no municipal

4.9.2.- Red municipal

a) Parques públicos

b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal

c) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones estructurales

d) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores

4.10.- Delimitación de una zona de ordenación diferenciada de los núcleos históricos tradicionales. Protección del Patrimonio.

4.11.- Secuencia lógica de desarrollo territorial

4.12.- Ordenación de los municipios colindantes

V.- ORDENACIÓN POMENORIZADA

VI.- FICHAS DE GESTION

VII.- FICHAS DE PLANEAMIENTO

VIII.- FICHAS INDIVIDUALES DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

IX.- PLANOS

MEMORIA

I.- INTRODUCCION: PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO.-

a) Planeamiento vigente:

El municipio de Rafelbunyol cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas con fecha de 31 de octubre de 1989.

Dichas normas han sido objeto de Revisión, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 7 de noviembre de 1995, poco después de la entrada en vigor de la Ley 6/94 LRAU, de la Generalitat Valenciana, al amparo de su Disposición Transitoria Segunda.

Si bien la Revisión de las Normas Subsidiarias no ha supuesto una adaptación a la LRAU, si que se llevado a cabo una aproximación a sus determinaciones, procurando ajustarse a la nueva terminología, identificando la red estructural, delimitando sectores de suelo urbanizable con cálculo de aprovechamientos tipo, protección de bienes de dominio público... , todo lo cual facilita la presente Homologación, al contar el vigente planeamiento con un grado de precisión muy superior al habitual de las Normas Subsidiarias.¹

b) Modificaciones puntuales aprobadas:

La Revisión de las Normas ha sido objeto, desde su aprobación, de tres modificaciones puntuales², que en síntesis afectan a los siguientes aspectos:

- Modificación nº 1.- (Octubre de 1996) :

- Descalificación del suelo destinado a equipamiento administrativo-institucional (E-10)
- Reubicación del equipamiento asistencial (E-3) en el suelo dotacional del Sector II.

¹ Véase Plano de Información 1- Estructura general y orgánica del territorio.

² Véase Plano de Información 2- Delimitación de Unidades de ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, en el que aparecen reflejadas las anteriores modificaciones.

- Ampliación de la Zona de equipamiento deportivo (E-11).
- Modificación nº 2.- (Diciembre de 1997):

Nueva redacción del artículo 66 de las Normas Urbanísticas “aprovechamiento bajo cubierta inclinada”
- Modificación nº 3.- (Abril de 1998):

Redelimitación de la Unidad de Ejecución en suelo urbano E.3 y redistribución del volumen edificable y de los espacios libres incluidos.

c) Planeamiento parcial de desarrollo:

De los cuatro sectores de suelo urbanizable delimitados en la Revisión de las Normas, únicamente ha sido objeto de desarrollo parcial el Sector II, denominado “La Sequiola I”, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente en marzo de 1.996, con documento anexo de Homologación Sectorial, en cumplimiento de la Disposición Transitoria 1ª LRAU.

Posteriormente dicho Plan Parcial ha sido objeto de modificación puntual (16-10-1.997) por la que se procede a la apertura de nuevo vial que atraviesa de norte a sur la manzana recayente a las calles Real Acequia de Moncada, José María LLopis, Castellón y Camí de Fondo, que de esta forma queda subdividida en dos manzanas con doble fachada cada una de ellas.

En la actualidad el Sector II se encuentra completamente gestionado y ejecutada la urbanización, con un grado de consolidación que responde a las expectativas de crecimiento previstas en las Normas Subsidiarias.

La ordenación pormenorizada del sector II aparece reflejada en el **Plano de Información-2**, así como en los **Planos de Ordenación Pormenorizada** de la presente Homologación, en cuanto se incorpora al suelo urbano por contar con todos los servicios urbanísticos exigidos en el planeamiento y en la legislación urbanística vigentes para la adquisición de dicha condición³.

c) Grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución del suelo urbano:

En la revisión de las Normas aparecen delimitadas seis Unidades de Ejecución en suelo urbano, de las cuales han sido ya desarrolladas la nº 4, por gestión

³ Véase **Plano de Información 2-Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano y sectores del suelo urbanizable**, en el que se refleja el distinto grado de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previstos en la Revisión.

directa municipal, y la nº 6-A., resultante de la subdivisión de la inicial U.E.-6 y ejecutada por iniciativa particular.

Asimismo se encuentra actualmente en fase de ejecución la U.E. nº 2, por gestión directa municipal, habiéndose aprobado definitivamente el correspondiente programa, junto con el proyecto de reparcelación de la mencionada Unidad, por acuerdo plenario de 22 de marzo de 1.999.⁴

e) Servicios urbanos e Infraestructuras:

En la actualidad el Municipio de Rafelbunyol cuanto con un nivel de servicios urbanos muy superior al previsto en la Memoria de la Ordenación de la Revisión de las Normas, al haber sido ejecutados los siguientes:

1- En primer lugar, la **Residencia de Mayores** y toda la zona de equipamientos y espacios libres generada en torno a aquella, en la que se ha ubicado el Hogar del jubilado y un Jardín Público.

2- En segundo lugar, el nuevo **Centro de Salud de Atención Primaria** que está previsto construir sobre la reserva de suelo dotacional público obtenida en el ámbito del Sector II "La Sequiola I", y cuya construcción es inminente al haber sido ya redactado el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución, pendiente de subasta.

Este nuevo Centro de Salud supone un gran avance para el Municipio en servicios sanitarios, al contar, por primera vez, con un área de pediatría, además del área de medicina general, con consulta de matrona y gimnasio, además de las extracciones periféricas, todo lo cual va a permitir una mejora importante de la asistencia sanitaria, hasta ahora atendida por el Centro Rural de Atención Primaria, equipado con unas instalaciones y un equipo adecuado para primeros auxilios, pero en el que únicamente se realizan consultas de carácter general.

3- Asimismo destacar, por su importancia, el hecho de que actualmente Rafelbunyol ya cuenta con una **Planta Desnitrificadora por ósmosis reversiva**, que da servicio a la red de abastecimiento de agua de la población.

4- Finalmente señalar que en la reserva de equipamiento social de la zona industrial "L'Horteta II" se está construyendo actualmente por el Ayuntamiento de Rafelbunyol un **Centro Especial de Empleo para Discapacitados**.

En cuanto a las **infraestructuras** previstas en la Revisión, se han ejecutado las siguientes:

⁴ Véase **Plan de Información 2- Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano y Sectores de suelo urbanizable**, en el que se refleja el distinto grado de desarrollo de las Unidades delimitadas en la Revisión.

1- Se ha conectado la red de alcantarillado a la **Planta Depuradora incluida en el Proyecto de Saneamiento Integral** de la Mancomunitat de L'Horta Nord.

2- Señalar también que en estos momentos se está tramitando por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el **Proyecto básico de la actuación de supresión del paso a nivel PF-3 en el PK 0+868 de la línea de F.G.V. Rafelbunyol-Valencia**, que contempla la ejecución de un vial paralelo al límite de término con La Pobla de Farnals que unirá la zona industrial con el casco urbano, con el que conecta a través de rotonda a la altura del vial perimetral del Sector II.

Con la ejecución de este nuevo vial se dota de acceso a la zona existente entre la vía del ferrocarril y el citado Sector II, de forma triangular y que en las vigentes Normas aparece clasificada como suelo no urbanizable de régimen común, lo que permite su actual reclasificación como suelo urbanizable de uso almacenes, para la implantación de pequeños talleres, naves de almacenamiento, comercios... lo cual se efectúa a través de la presente Homologación.

3- Finalmente indicar que se encuentra en fase de tramitación el proyecto denominada "Biela de conexión entre la CV-300 y CV-3006 en los límites de los términos municipales de la Pobla de Farnals, El Puig y Rafelbunyol, promovido por la Conselleria de obras públicas, Urbanismo y Transportes.

Dicha infraestructura se refleja en los planos de la presente homologación.

g) Crecimiento poblacional:

Para concluir esta introducción, resulta necesario hacer referencia al crecimiento poblacional de estos últimos años para comprobar el grado de cumplimiento de las previsiones contenidas al respecto en la Revisión de las Normas y, con ello, el acierto de la ordenación contenida en las mismas para acoger el incremento de población previsto.

Pues bien, actualmente el número de habitantes es de 5.366, lo que supone un incremento en los tres años completos transcurridos de 351 habitantes con respecto a la población existente en la fecha de aprobación de la Revisión, de 5.015 habitantes, con una previsión de aumento poblacional del 2'5% anual .

De esta forma el crecimiento poblacional se ajusta a las previsiones de la Revisión por lo que resulta innecesario plantear un nuevo modelo territorial al no haberse modificado las condiciones sociológicas que fueron tenidas en cuenta al diseñar el actual modelo.

II.- JUSTIFICACION DE LA HOMOLOGACION.-

2.1.- Conveniencia y oportunidad.-

La Disposición Transitoria 1ª, apartado 2º, letra A) de la LRAU, ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, establece que *“los Municipios podrán interesar de la Conselleria competente en Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes ...”*

A su vez, la Instrucción de Planeamiento 1/96 de 23 de Enero sobre Homologación de los Planes de urbanismo a la LRAU, en su apartado I.2, define la homologación como *“un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en sus números 1, 2, 3, 4 y 6) distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma Ley”*.

La misma Instrucción establece que la asignación legal de competencias en materia de planeamiento, entre las administraciones autonómica y municipal, se apoya en la distinción entre los dos tipos de determinaciones que han de integrar la ordenación urbanística de los planes: ordenación estructural y ordenación pormenorizada. De ahí que, para ello, esté previsto y sea necesario utilizar el procedimiento de homologación, cuyo objeto es precisamente que la Generalitat reconozca y haga constar expresamente qué parte o partes de cada planeamiento general serán en lo sucesivo de exclusiva responsabilidad municipal.

Estas líneas legales, unidas al objetivo de conseguir una mayor operatividad del planeamiento, justifican plenamente la conveniencia y oportunidad de la presente homologación.

2.2.- Objeto y alcance.-

a) Alcance Territorial: homologación global

Siguiendo la recomendación formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Generalitat Valenciana en la citada Instrucción 1/96 sobre homologación de Planes de urbanismo, el presente documento tiene por objeto la **homologación global de las Normas Subsidiarias de Rafelbunyol**.

De esta forma, la presente homologación abarca también el Sector II del suelo urbanizable residencial, denominado “La Sequiola I”, que según ha quedado indicado, ya fue objeto de homologación sectorial con motivo de la aprobación del correspondiente Plan Parcial. El citado sector pasa a integrarse al suelo urbano por encontrarse completamente ejecutado en la actualidad, quedando reemplazadas las determinaciones sobre ordenación estructural contenidas en el documento de

homologación sectorial por las que ahora se establecen con carácter general para todo el Municipio.

b) Alcance material: homologación modificativa

En cuanto a su alcance material, la presente homologación es **modificativa** ya que se aprovecha su tramitación para introducir algunos cambios en el planeamiento vigente, que sin comportar una alteración del modelo territorial previsto en el mismo, si que supone una modificación de sus previsiones.

Por razones sistemáticas, se ha considerado más oportuno tratar en primer lugar las modificaciones puntuales que se introducen a través del presente documento, para luego proceder a la homologación global, mediante la distinción de la ordenación estructural y la pormenorizada, en la que ya se incluyen las nuevas previsiones resultantes de las modificaciones puntuales que ahora se introducen.

III.- MODIFICACIONES PUNTUALES.-

3.1 Nuevo trazado del vial perimetral sur-oeste.-

a) Objeto de la modificación:

La primera modificación que se introduce afecta al vial perimetral sur-oeste, que actualmente discurre por el sur, a través del Sector III, paralelo a la línea de delimitación del término municipal con Poble de Farnals y Masamagrell, y que luego sube a través del Sector IV hasta su confluencia con la Calle del Calvario, a la altura del Paseig Joan Carles I.⁵

b) Justificación:

Con la presente modificación se pretende dotar de mayor funcionalidad al vial perimetral, para que cumpla realmente dicha finalidad de cierre de la zona ordenada, a la vez que delimitadora del término municipal, trasladando hacia el interior las zona residuales o intermedias existentes entre el actual trazado y dicho límite de término.

Asimismo se pretende dar al dicho vial una mayor continuidad, hasta enlazar con el vial norte, mediante la creación de un nuevo tramo que discurre desde la C/ Calvario hasta este último vial, pasando entre el Cementerio y el Polideportivo, a los que se dota de nuevo acceso directo desde la mencionada C/ Calvario.

Finalmente se trata de adecuar el trazado del vial perimetral al nuevo vial de enlace del polígono industrial y el casco urbano, resultante de la supresión del paso a nivel PF-3 al que anteriormente se ha hecho referencia, y que con arreglo al Proyecto Básico redactado por la Conselleria de Obras Públicas, discurre paralelo al límite sur del término municipal.

c) Nuevo trazado del vial perimetral sur-oeste:

La presente modificación varía el trazado de dicho vial, en sus dos tramos:

- 1- Tramo sur: se desplaza hasta la misma línea de delimitación de término municipal, salvo el espacio destinado a parque público, que mantiene su actual emplazamiento, pasando a recaer directamente al vial perimetral.

⁵ Véase Planos de Información 1-Estructura General y Orgánica del Territorio y 2-Delimitación de U.E. en suelo urbano y sectores del suelo urbanizable en los que figura el actual trazado del vial perimetral.

Desaparecen así las zonas intermedias previstas en la actualidad, entre el trazado del vial y la línea de término o el parque público, de difícil aprovechamiento urbanístico por su escasa profundidad y por el aislamiento y desvinculación con respecto a la trama urbana que supone el propio vial, dada su anchura y configuración.

Asimismo se prolonga hacia el oeste, a través del suelo no urbanizable.

Finalmente, se contemplan tres rotondas a lo largo del tramo sur: la primera en su extremo este, de enlace con el vial resultante de la supresión del paso a nivel; la segunda, a la altura de la Avd. Magdalena y la tercera, en su extremo oeste, de enlace con el tramo que discurre hacia el norte.

2- Tramo oeste: se desplaza hacia la izquierda, sobre el suelo no urbanizable, más allá del límite del sector IV por el que discurre en la actualidad, a la vez que se prolonga hacia el norte, hasta el límite de término con El Puig, constituyendo un nuevo y común vial de acceso al cementerio y al polideportivo municipal, con rotonda en la intersección con la C/ Calvario.

El nuevo trazado figura en el **Plano de Ordenación -1 Estructura del Territorio. Clasificación de suelo y usos globales y en los Planos de Ordenación Pormenorizada- 1.1 y 1.2**

3.2 Delimitación de nuevo sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada de uso almacenes.-

a) Objeto de la modificación:

Según se ha indicado en el anterior apartado de Servicios Urbanos e Infraestructuras, en estos momentos se está tramitando por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el Proyecto de supresión del paso a nivel PF-3 de la línea del ferrocarril Rafelbunyol-Valencia, que conlleva la ejecución de un vial de enlace de la zona industrial con el casco urbano, bordeando el límite de término municipal con La Pobla de Farnals.

Con la ejecución de este nuevo vial se dota de acceso a la zona triangular existente entre la línea del ferrocarril - que a su vez delimita el polígono industrial "Horteta II"- y el casco urbano, que ahora se amplía con los terrenos urbanizados del Sector II "La Sequiola I".

La mencionada zona, de clara vocación urbana por su emplazamiento entre zonas consolidadas y límite de término, así como por la inexistencia de especiales valores que merezcan su protección, aparece actualmente clasificada como suelo no

urbanizable común precisamente como consecuencia de la falta de acceso en el momento de la aprobación de la Revisión.

Resuelta la conexión de la zona con el casco urbano y con el polígono industrial a través de la nueva infraestructura que se contempla en el citado Proyecto de la Dirección General de Transportes, se procede a su reclasificación como suelo urbanizable con ordenación pormenoriza de uso global de almacenes, atendiendo con ello a la actual demanda de suelo para la implantación de pequeños talleres y almacenes en los que únicamente se permiten actividades con un índice de calificación bajo —excluidas las peligrosas, que se prohíben—, así como comercios, oficinas, hoteles y usos dotacionales.

b) Justificación:

La implantación de esta nueva zona de almacenes va a permitir el traslado de actividades que en la actualidad se desarrollan en el casco de la población, sin posibilidades de ampliación ante la inexistencia de espacio físico por hallarse el entorno completamente consolidado y que, en determinados casos, ocasionan molestias a la vecindad por el tráfico de camiones, ruidos, generación de polvo...

Se trata de talleres y almacenes que por su reducido tamaño físico y empresarial no pueden trasladarse al polígono industrial, que en estos momentos se encuentra prácticamente consolidado en su totalidad, siendo escasos los solares vacantes, lo que irremediablemente determina unos precios de venta de suelo que no está al alcance de los titulares de dichos almacenes.

Con este nuevo sector de almacenes se pretende equilibrar la actual situación del mercado de suelo industrial en Rafelbunyol, en cuanto supone una ampliación de la oferta de suelo que permitirá el acceso de pequeñas empresas, con la consiguiente creación de riqueza y la mejora de la calidad de vida de la zona residencial del casco.

Precisamente por la urgencia que requiere la implantación de este nuevo sector para atender la actual demanda de suelo, se ha optado por su clasificación como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada desde el planeamiento general, con lo que se agiliza su desarrollo al evitar la previa tramitación de un plan parcial.

c) Delimitación del sector y características de la ordenación:

La delimitación del sector, al que respetando la actual numeración de la Revisión se identifica como “Sector V Almacenes”, se ajusta a los criterios de sectorización legalmente establecidos al estar configurado todo su perímetro por viario (art. 17.2.B) RPCV) a excepción de la zona verde, que recae en su extremo este directamente a la zona de dominio público de la vía de ferrocarril.

Véase **Plano de Ordenación Pormenorizada 1-2**, en el que figura la delimitación del sector así como su ordenación pormenorizada, que se establece a partir de manzanas de tamaño medio y viario de separación, apoyado en el nuevo vial de conexión con el casco resultante de la supresión del paso a nivel y que discurre por el límite sur, así como en el vial perimetral del Sector II residencial, ya ejecutado hasta el eje, con localización de la reserva de zona verde en el vértice norte, a continuación del jardín público del polígono industrial, con lo que se amplía el efecto separador del citado polígono con el casco urbano.

El **cuadro de superficies y usos** resultante de dicha ordenación es el siguiente:

Superficie total:	82.659 m ²
Edificable:	43.488 m ²
Red secundaria de dotaciones:	39.171 m ²

Red viaria y aparcamientos RV+AV:	30.452 m ²
Zona Verde JL/ EQ deportivo:	8,719 m ²

d) Estándares de la Red Secundaria:

De conformidad con lo dispuesto en las Secciones D) y F) del Anexo al RPCV, la ordenación proyectada cumple las reservas dotacionales de la red secundaria propias del suelo urbanizable a desarrollar por planeamiento parcial en cuanto procede de una reclasificación de suelo no urbanizable.

Reserva mínima legal: 40 % de la superficie computable del sector, que en el supuesto actual coincide con la totalidad de su ámbito al no incluir elementos de la red estructural: 33.063m², de los cuales debe reservarse para zona verde pública la superficie equivalente al 10 % de la total computable (8.2651 m²)

Reservas dotacionales de la ordenación:

Red secundaria:	39.171 (+ 6.108 m ²)
ZV-JL/EQ:	8.719 m ² (+ 454 m ²)
RV+AV:	30.452 m ²
Aparcamientos en parcela privada:	1 plaza/150 m ² construidos.

La superficie restante -4533 m². de zona verde/equipamiento deportivo hasta alcanzar la superficie total grafiada en los planos para el mencionado equipamiento -13.252 m²., se adscribe al sector III residencial a efectos del cómputo de estándares de dicho sector.

e) Normas Urbanísticas:

Para regular las condiciones edificatorias y régimen de usos del nuevo sector V se introduce el art. 91.b- Zona de Ordenanza VI. Almacenes, que se contempla en el apartado 3.5 de este Capítulo III de Modificaciones Puntuales.

f) Impacto ambiental:

Se acompaña como documentación aneja el Estudio de Impacto Ambiental elaborado por el mismo equipo que intervino en la redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

3.3 Ordenación pormenorizada del Sector III residencial.-

a) Objeto de la modificación:

Entre los distintos ámbitos de planeamiento parcial delimitados en la vigente Revisión figura el Sector III, con las siguientes determinaciones:

*“Superficie total: 63.864 m²
Edificabilidad global: 1'60 m² techo/m² suelo
Nº máximo de viviendas: 250*

*Uso global: residencial
Usos compatibles: comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.
Uso incompatible: industrial*

Observaciones (en síntesis): continuación del Sector II en cuanto a la prolongación del vial Sant Pere y su articulación con un vial de la misma dimensión, paralelo a la línea de límite de término; continuación del tratamiento peatonal de la acequia y completar la zona dotacional en torno a la residencia de Mayores, con una reserva delimitada de 3.935 m².⁶ “

Habiéndose desarrollado el Sector II residencial, con un ritmo de edificación que hace prever una pronta consolidación, se procede a establecer la ordenación pormenorizada del siguiente Sector III, contemplado en las vigentes Normas como zona de expansión residencial, en gran parte inmediata al casco urbano y el resto continuación del citado Sector II, hasta el límite sur de término municipal, todo ello con el mismo fin indicado en la anterior modificación de agilizar la incorporación de nuevo suelo residencial que impida una elevación de precios por escasez de solares, equilibrando así el mercado de suelo.

b) Justificación:

Según se ha indicado, con la presente modificación se pretende dotar ordenación pormenorizada al Sector III residencial, de forma que se mantiene su

⁶ Véase Plano de Información 2- Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano y Sectores de suelo urbanizable.

clasificación como suelo urbanizable a la vez que se agiliza su desarrollo al evitar la previa tramitación de un plan parcial.

Concurren las circunstancias legalmente establecidas (art. 18.1 LRAU) para dicha ordenación pormenorizada desde el planeamiento general, por la inmediatez, tanto física como temporal, de su desarrollo para atender al crecimiento poblacional previsto en la Revisión.

Véase **Plano de Ordenación Estructural 2-Delimitación de Unidades de Ejecución y sectores de suelo urbanizable**, en el que aparece identificado el Sector III como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

c) Delimitación del Sector y características de la ordenación:

El Sector III ya figura delimitado en el planeamiento vigente, sin que se alteren sus límites en la presente modificación, por lo que resulta innecesaria la justificación de los criterios de sectorización, ya tenidos en cuenta en la Revisión.

La ordenación pormenorizada aparece reflejada en el **Plano de Ordenación Pormenorizada 1-2 Estructura Urbana: Usos pormenorizados. Red Secundaria de dotaciones públicas**.

Básicamente se trata de completar la actual trama urbana, con una tipología de ampliación de casco o expansión, como en el sector II colindante, de planta baja y dos alturas, dando continuación al viario ya existente, que confluye al vial perimetral que discurre paralelo a la línea de término municipal, entre dos rotondas situadas en ambos extremos y por las que se conecta con el nuevo Sector V de Almacenes, al este, y con el Sector IV residencial, al oeste.

Siguiendo las observaciones que se contienen en las Normas Urbanísticas vigentes, el trazado de la prolongación de la Av. Sant Pere mantiene sus actuales características en cuanto a anchura y zona ajardinada central; también se da tratamiento peatonal a la cubrición de la Acequia, al emplazar sobre la misma una zona verde de la red secundaria, recayente al conjunto dotacional del entorno de la Residencia de Mayores, en el que asimismo se localiza una reserva de equipamiento educativo-cultural de 4.709 m², para completar dicha manzana dotacional.

Con la ordenación proyectada se minora considerablemente la edificabilidad del sector, tanto la edificabilidad bruta, que pasa de 1'60 m²t/m² a 1'18 m²t/m², como la residencial, que en la vigente Revisión se fija en el límite legal de 1 m²t/m² y ahora se reduce a 0'78 m²t/m². La densidad se incrementa ligeramente, hasta las 300 viviendas, equivalente a 50 vv/ha, por debajo del límite legal, todo lo cual contribuye a mejorar la calidad de la ordenación.

El Cuadro de superficies, usos y edificabilidades resultante de dicha ordenación es el siguiente:

Superficie total: 67.433 m² (según nueva medición y ligeramente inferior a la prevista en la Revisión)
Edificable: 26.848 m²
Red Secundaria: 40.585 m² (36.052 m² en el ámbito del Sector III y 4533 m² externos junto al Equipamiento Deportivo previsto en el Sector V)

- Red viaria y aparcamientos RV+AV: 20.253 m²
- Zona verde ZV: 9.543 m²
- Equipamiento público: 10.789 m²
 - En el ámbito del S. III..... 6.256 m²
 - Externo del S.V..... 4.533 m²

Edificabilidad total ET: 79.804 m²t

- Residencial ER: 52.956 m²t
- Terciario ET: 26.848 m²t

Indice de edificabilidad bruta IET: 1'18 m²t/m²

- Indice edificabilidad residencial IER: 0'78 m²t/m²
- Incide edificabilidad terciaria IET: 0'40 m²t/m²

Densidad máxima: 300 viviendas (50 vv/Ha)

d) Estándares de la red secundaria:

De conformidad con lo dispuesto en la Sección E) en relación con la Sección B) del RPCV, la ordenación proyectada se ajusta a los estándares aplicables al urbanizable residencial con ordenación pormenorizada.

Reserva mínima legal:

Con arreglo a la tabla de reserva de suelo dotacional público en sectores residencial que figura en el art. 4 del RPCV, las reservas de red secundaria son las siguientes:

- Red viaria y aparcamientos RV+AV: 28 % 67.433 m²t = 18.881 m².
- Dotacional no viario SD-RV-AV: 28 % 67.433 m²t = 18.881 m², distribuido de la siguiente forma:

- Zona Verde ZV: 12 % = 8.092 m² (como
mínimo 10 % superficie total computable = 6.290 m²)

- Equipamientos EQ: 16 % = 10.789 m²

- Total superficie destinada a estándares dotacionales: 37.762 m².

Reservas dotacionales en la ordenación:

Red secundaria dotacional:	40.585 m ² (+ 2.823 m ²)
RV+AV:	20.253 m ² (+ 1.372m ²)
ZV:	9.543 m ² (+ 1.451 m ²)
EQ:	10.789 m ²

e) Normas Urbanísticas:

Resultan de aplicación las normas correspondientes a la Zona de Ordenanza II Expansión, art. 88 de las Normas Urbanísticas, al que se añade un apartado relativo a la reserva mínima de aparcamientos en parcela privada de aplicación en el Sector III. Este último se contempla en el apartado 3.5 del presente Capítulo III de Modificaciones Puntuales.

3.4 Redelimitación de la Unidad de Ejecución n° 1 del suelo urbano y reordenación de la manzana recayente a C/ Vicente Soriano.-

a) Objeto y justificación de la modificación:

La Unidad de Ejecución n° 1 del suelo urbano delimitada en la vigente Revisión recae, en su extremo sur, a la zona del Calvario, excluida de la Unidad y sin uso específico, que de esta forma queda enclavada entre la calle Vicente Soriano y la manzana residencial trasera, con zona verde intermedia.⁷

Se trata ahora de extender el uso residencial sobre la mencionada zona del Calvario, diseñando una nueva manzana abierta recayente a la C/ Vicente Soriano, por el sur, y a la zona verde pública, por el norte, de forma que queda integrada en la trama urbana con las mismas características que el resto de la calle, con pasos de acceso a dicha zona verde.

El aumento de edificabilidad residencial que se produce es mínimo por lo que no afecta a la reserva de parque público de red primario prevista en el planeamiento vigente.

⁷ Véase Plano de Información 2- Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable

Véase Plano de Ordenación Pormenorizada 1.1 – Estructura urbana: Usos pormenorizados. Red secundaria de dotaciones públicas, en el que aparece reflejada la nueva ordenación.

Por otra parte, a través de la presente modificación se redelimita la Unidad de Ejecución nº 1 con el fin de incluir en la misma la nueva manzana residencial, sin alterar las restantes determinaciones y sin que produzca perjuicio a los propietarios de la Unidad al no incrementar el nivel de cargas.

Finalmente, y como resultado de la exposición pública del presente documento, se procede a la reducción de la anchura de la C/ Lepanto, en el tramo siguiente a la C/ Cervantes, ajustando su actual anchura de 14 m2 a la del resto de la mencionada C/ Lepanto, que se considera suficientemente amplia a la vez que se evita el perjuicio producido a la vivienda sita en la esquina de la C/ Cervantes, que por efecto de la ampliación del vial se quedaba en situación de fuera de ordenación en su mayor parte, sin que concurra ninguna causa de interés público que justifique tal solución perjudicial.

Como medida compensatoria del ligero incremento de edificabilidad que se produce con las rectificaciones introducidas, se procede a la apertura de un paso peatonal en la manzana con forma de “U”, recayente a la zona verde de la U.E., solución que viene a mejorar la ordenación de la zona al conectar el referido espacio libre con la futura ordenación del Sector I.

Como consecuencia de la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución nº 1 y de las modificaciones que se introducen en la ordenación, resulta el siguiente cuadro de características:

Suelo edificable	12.481 m2
Superficie de viales	8.927 m2
<u>Espacios libres</u>	<u>1.870 m2</u>
Superficie total	24.178 m2

Las alteraciones a que da lugar la presente modificación respecto a las vigentes Normas Urbanísticas se contemplan en el siguiente apartado 3.5

3.5 Alineación de la C/ Vicente Soriano:

Como resultado de la exposición pública del presente documento, se procede al reajuste de la alineación de la C/ Vicente Soriano, en el tramo recayente a la C/ Virgen del Milagro, con el exclusivo fin de evitar los retranqueos que actualmente se producen, todo ello por razones de congruencia con otras actuaciones de reajuste de alineaciones seguidas en el mismo vial (Modificación nº 3 de las vigentes Normas Subsidiarias), en la Avd. Magdalena y en la C/ Mártires, en las que a través de planeamientos anteriores se han ido eliminando huecos y retranqueos.

3.6 Normas Urbanísticas:

Como consecuencia del desarrollo y ejecución de parte del suelo urbano – UE-4 y UE-6A - y urbanizable –Sector II- desde la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias hasta el día de hoy, así como de las modificaciones puntuales que ahora se introducen, resulta necesario proceder a la modificación y actualización de algunos de los artículos contenidos en las Normas Urbanísticas:

1ª.-Nueva redacción del artículo 29.- Ejecución del planeamiento: Unidades de ejecución:

De las seis unidades de ejecución delimitadas en las Normas, una de ellas, la UE-4, ya ha sido totalmente ejecutada, por lo que desaparece como Unidad de Ejecución, tanto en las Normas Urbanísticas como en el correspondiente plano gráfico de delimitación de unidades en suelo urbano.

Por otra parte, la Modificación número 3 de la Revisión de las Normas tuvo como objeto al ampliación de la Unidad UE-3, por lo que se procede a su actualización.

Asimismo, una de las modificaciones introducidas en el presente documento es la ampliación de la Unidad UE-1 por lo que, en consecuencia, debe procederse a su redelimitación.

Finalmente se procede a la supresión de las referencias que se efectúan al sistema de compensación, por haber devenido obsoletas.

En consonancia con todo lo expuesto, el artículo 29 de las vigentes Normas Subsidiarias pasa a tener la siguiente redacción:

“ Artículo 29.- Ejecución del planeamiento: Unidades de ejecución.

Todas las Unidades de ejecución delimitadas por las Normas Subsidiarias – cuyo ámbito se grafia en los planos de Ordenación -, se encuentran en suelo de uso residencial y sus parámetros urbanísticos se encuentran definidos por la presente ordenación. La relación de superficies aproximadas en cada una de ellas es la siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-1”	
Suelo edificable	12.481 m ²
Superficie de viales	9.874 m ²
<u>Espacios libres</u>	<u>1870 m²</u>
Superficie total	24.225 m ²

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-2"

<i>Suelo edificable</i>	<i>9627m2</i>
<i>Superficie de viales</i>	<i>5840 m2</i>
<i>Espacios libres</i>	<i>1480 m2</i>
<i>Superficie total</i>	<i>16587 m2</i>

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-3"

<i>Suelo edificable</i>	<i>1776 m2</i>
<i>Superficie de viales</i>	<i>1578 m2</i>
<i>Espacios libres</i>	<i>2016 m2</i>
<i>Superficie total</i>	<i>5370 m2</i>

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-5"

<i>Suelo edificable</i>	<i>5312 m2</i>
<i>Superficie de viales</i>	<i>4028 m2</i>
<i>Espacios libres</i>	<i>2360 m2</i>
<i>Superficie total</i>	<i>11700 m2</i>

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-6B"

<i>Suelo edificable</i>	<i>2547 m2</i>
<i>Superficie de viales</i>	<i>2257 m2</i>
<i>Superficie total</i>	<i>4804 m2</i>

Podrán fragmentarse en unidades de menor tamaño siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que no se altere la media de aprovechamiento que resultaba de la unidad delimitada por el planeamiento, ni los derechos y obligaciones de los propietarios afectados.*
- Que se garantice la ejecución del planeamiento y, en concreto, la específica actuación urbanística que se perseguía con la delimitación propuesta.*

No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así decirlo, actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá obligada a los mismos deberes que si de reparcelación se tratara, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear igualmente la urbanización."

2ª.- Modificación del artículo número 32 : “Sectores de Planeamiento”

La total ejecución del Sector II de suelo urbanizable y, por lo tanto, su integración en el suelo urbano, así como la conversión del sector III en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, junto con la delimitación del nuevo Sector V de suelo urbanizable pormenorizado, hacen precisa una nueva redacción de este artículo que es la siguiente:

“ Artículo 32: Sectores de suelo urbanizable

Las presentes Normas establecen cuatro sectores de suelo urbanizable, dos de ellos a desarrollar por plan parcial (Sectores I y IV, de uso residencial) y los otros dos con ordenación pormenorizada (Sectores III, residencial, y V, de almacenes), entendidos cada uno de ellos como un área de reparto autónoma en base a lo dispuesto en el artículo 62 de la LRAU. El ámbito de los mismos se grafía en los Planos de Ordenación y la relación de determinaciones y de las superficies aproximadas para cada uno de ellos es:

SECTOR I

<u>Superficie total</u>	<u>39281m²</u>
<u>Edificabilidad global</u>	<u>1,25m² techo/m² suelo</u>
<u>Nº máximo de viviendas</u>	<u>180</u>

Uso global:	Residencial
Usos permitidos:	Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural docente y deportivo.
Usos incompatibles:	Industria

l

Observaciones: Ocupa una zona de borde situada al norte del casco urbano, inmediata al mismo y limitada por el barranco de Caves Bort, por lo que se encuentra considerada en la NCM 21 como de riesgo grave de inundación, a la vez que recuperable con obras de defensa y canalizaciones. La necesaria adopción de las medidas preventivas y la ejecución de obras de defensa y protección para reducir o eliminar el citado riesgo se determinarán cuando se desarrolle el Sector, previo deslinde y siguiendo las indicaciones de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Turia. Definido en las anteriores Normas Subsidiarias, que ya contemplaban estos extremos y definían un vial de 14m junto al citado barranco, que se mantiene en la presente Revisión.

SECTOR III: URBANIZABLE PORMENORIZADO

<u>Superficie total</u>	<u>67.433 m²</u>
<u>Edificabilidad global</u>	<u>18 m²t/m²s</u>
<u>Nº máximo de viviendas</u>	<u>300</u>

Uso global:	- Residencial
Usos permitidos:	- Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.
Usos incompatibles:	- Industrial

SECTOR IV

<u>Superficie total</u>	<u>140.851 m²</u>
<u>Edificabilidad global</u>	<u>1,00m² t/m²s</u>
<u>Nº máximo de viviendas</u>	<u>620</u>

Uso global:	- Residencial
Usos permitidos:	- Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.
Uso incompatible:	- Industria

I

Observaciones: Ocupa una zona junto al borde noroeste del casco municipal en la que se plantea la continuidad del vial que transcurre paralelo a la línea del límite de término municipal. Para facilitar la gestión del mismo es posible su subdivisión en sectores de superficie no inferior a 5 hectáreas.

SECTOR V: PORMENORIZADO

<u>Superficie total</u>	<u>82.659 m²</u>
<u>Edificabilidad global</u>	<u>0'79 m²t</u>

Uso global.	Almacenes
Usos permitidos	Terciario, dotacional y aparcamientos
Uso incompatible	Industrial cuando se trate de actividades calificadas de peligrosas, las nocivas e insalubres con índice medio y alto, y aquellas que por sus características deban de estar aisladas.

Como edificabilidad global se entiende el máximo edificable susceptible en cada sector, incluyendo la edificación de uso residencial y la de otros usos, tomándose como límite el parámetro más restrictivo entre aquella y el nº de viviendas. Y, en cualquier caso, la edificabilidad relativa al uso residencial no deberá superar el límite de 1,00m² techo/m² suelo.

El plan parcial que desarrolle los sectores I y IV podrán delimitar en su seno distintas unidades de ejecución que se atenderán a las siguientes condiciones:

- La diferencia de aprovechamiento entre las distintas unidades de ejecución no excederá el 15 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
- La definición de las distintas unidades de ejecución garantizará que sean susceptibles de asumir cesiones correspondientes, que permitan la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización y que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la actuación."

3ª.- Modificación del artículo 85.- Zonas de Calificación Urbanística:

La redacción del artículo 85 de las Normas urbanísticas queda como sigue:

" Artículo 85: Zonas de calificación urbanística

La división del territorio municipal en zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación, concretando edificación permitida y asignando el uso dominante y los usos permitidos.

En suelo urbano las zonas establecen diferentes normas para la edificación y su destino, así como para el de los terrenos.

En suelo urbanizable se establecen cuatro sectores, de los cuales dos de ellos cuentan con ordenación pormenorizada con uso residencial –Sector III- y de almacenes –Sector V-, respectivamente, y los dos restantes –Sectores I y IV, residenciales- deben desarrollarse por plan parcial, que concretará las normas de ordenación, calificación pormenorizada, volúmenes y estructura de la red secundaria.

En suelo no urbanizable las zonas suponen diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos, tal y como se ha especificado en el capítulo quinto de las presentes Normas.

En cualquier clase de suelo la red primaria o estructural de dotaciones públicas constituye, en si misma, zona de calificación urbanística."

4ª.- Introducción de nuevo apartado en el art. 88.- Zona de Ordenanza II: Expansión.-

Se introduce un último apartado para la regulación de la reserva mínima de aparcamientos en parcela privada, aplicable al Sector III:

"RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS EN PARCELA PRIVADA:

En el ámbito del Sector III del suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, deberá reservarse por cada vivienda, una plaza de aparcamiento. Si en una misma parcela se construyen más de diez unidades residenciales, se reservará un plaza más adicional por cada diez nuevas unidades completas que se edifiquen sobre la parcela.

Para uso terciario, una plaza cada 100 m² construidos, salvo en los siguientes casos:

- uso comercial o recreativo, que se reservará una plaza cada 25 m² construidos*
- uso hotelero, que se reservará una plaza cada 200 m² construidos*
- uso hostelero, una plaza cada 50 m² construidos."*

5ª.- Introducción del art. 91 b.- Zona de Ordenanza VI: Almacenes:

Con el fin de regular las condiciones edificatorias y regímenes de usos correspondientes al nuevo Sector V "Almacenes", se incorpora a las actuales Normas urbanísticas de la Revisión el artículo 91 b.- Zona de Ordenanza VI: Almacenes, con el siguiente contenido:

"Artículo 91b.- Zona de Ordenanza VI: Almacenes.

Corresponde a la zona destinada a la edificación de naves para almacenes que, por su tamaño y sus características, han de situarse en zonas de uso exclusivo.

USOS.

El uso global o dominante en esta zona es el de almacén, prohibiéndose expresamente los siguientes usos:

- Las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres de índice medio y alto (grados de calificación 3a 5 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) y aquéllas que, por sus características, deban estar aisladas*
- El uso residencial, excepto las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y el mantenimiento, con un máximo de una por parcela y con superficie total edificada inferior a 100 m² útiles, no pudiendo exceder este uso del 15% de la superficie construida para el uso característico.*

A excepción de los citados, se permite el resto de usos, incluso terciarios (comercial, hotelero y de oficinas), dotacional y de aparcamientos, salvo que sean manifiestamente incompatibles con el uso global de la zona, con la salvedad para las parcelas situadas en calles lindantes con suelo de uso residencial, en las que se

permitirán, exclusivamente, los usos que supongan la siguiente calificación, según el citado nomenclátor de actividades:

- Las molestas por ruidos y vibraciones de índice bajo o medio, si bien la transmisión a viviendas próximas, será inferior a 30 dB.*
- Las molestas, por humos o emanaciones, de índice bajo.*
- Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo*
- Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo.*

El régimen de usos que se establece estará sometido a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

- Aparcamientos de uso público o privado: se admiten en cualquier situación.*
- Aparcamientos vinculados a vehículos de transporte: se admiten en cualquier situación.*
- Uso comercial: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.*
- Hoteles, hostales, pensiones: se admiten edificio de uso exclusivo.*
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo y, si se vinculan al uso industrial, su superficie construida no superará el 25 por cien de la superficie edificada.*
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.*

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 10 m y una superficie mínima de 300 m², pudiendo inscribirse en ellas un círculo de 10 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 95 por cien de la superficie de la misma.

Cuando se prevean aparcamientos en fachada, se deberá disponer de un mínimo de 6 m para aparcamientos en batería frontal y cuando se prevean áreas de aparcamiento, serán de 12 m de ancho mínimo.

Las fachadas de las parcelas deberán quedar cercadas en su totalidad, por cerramientos de 1 m de altura, autorizándose a realizar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanos estéticamente visibles. Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retanqueo convenientemente ajardinadas.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

El coeficiente de edificabilidad neta será de 1.5 m²techo/m²suelo

La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, medida desde la rasante de la acera en el centro de la fachada a la cara inferior del último forjado o alero de la cubierta, es de 8 m.

Se permitirá la construcción de un primer cuerpo de edificación con dos plantas para uso comercial, de oficinas, comedores y servicios, etc., con una profundidad máxima de 20 m. y a continuación la propia nave industrial en una o dos plantas, según la actividad a desarrollar.

No se permitirán cuerpos salientes a la fachada, con la excepción de las cornisas y aleros, que se permiten como elementos salientes de la edificación, integrados en la composición arquitectónica del edificio.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase cumplirá las condiciones de aislamiento térmico, sonoro o de resistencia al fuego que la legislación vigente impone. Se exigirán instalaciones especiales necesarias en cada caso, para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de ruidos, olores, humos, vibraciones, etc... Para la prevención y la extinción de incendios, se dispondrán las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señala la norma básica NBE-CPI-96, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

La iluminación y ventilación de los locales, podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga en planta el local. Se exceptúan, los locales destinados exclusivamente a almacenes, traseros y pasillos. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando sometidas a revisión estas instalaciones, antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionarán correctamente en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Respecto a la dotación de retretes y aseos, en el caso de viviendas asociadas al uso principal se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ambito de la Comunidad Valenciana, y en los locales a la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Todo edificio deberá tener en su interior, servicio de agua corriente potable, energía eléctrica y recogida de aguas pluviales y fecales con conexión a las redes generales de evacuación. Las instalaciones de calefacción y

acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión, se consideran complementarias y de mayor equipamiento de los locales o posibles viviendas y locales. Estas instalaciones y sus correspondientes accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc... deberán cumplir las normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los motores y máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente y cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, además de los que sean precisos acústica y térmicamente a fin de no originar molestias.

Si las aguas residuales, no reunieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,8 m³ por segundo, el punto de salida del aire, distará 2 metros de cualquier hueco de ventana, si están situados en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provisto de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba. Para volúmenes de aire superficie a 0,8 metros cúbicos la evacuación tendrá que ser por chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más alto propio colindante en un radio de 10 metros.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los paramentos de fachada y los laterales que, a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos o diseño del mismo edificio, puedan quedar al descubierto, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, se realizarán de acuerdo con la composición del edificio, dentro de los límites de la línea de edificación. Asimismo, las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán presentar un nivel de acabado digno, acorde con el conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse de forma que las áreas que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería y mobiliario urbano".

6ª.- Modificación del artículo 92. Divisiones en sectores de suelo urbanizable:

La redacción del art. 92 queda de la siguiente forma:

“Artículo 92.- División en sectores de suelo urbanizable.

La delimitación del suelo urbanizable en cuatro sectores, tres de uso global residencial y uno de uso almacén, se efectúa según se refleja en los planos de ordenación, para su desarrollo tal y como se establece en el Capítulo Cuarto de las presentes Normas.

Así, pues, cada sector se entenderá como un área de reparto autónoma, cuya ejecución se llevará a cabo por el sistema de actuación que determine el correspondiente plan parcial o Programa de actuación integrada. Será sistema preferente el de reparcelación forzosa, salvo razones de urgencia, subsidiariedad o interés público que aconsejen el sistema de expropiación.

Las redes viarias de los distintos planes parciales estarán definidas en los planos de ordenación a escala 1:1.000, respetarán el trazado de las vías principales grafiada en los planos de ordenación y cumplirán los requisitos de diseño establecidos en la NCM 153 y siguientes.”

IV.- ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

4.1.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRUCTURA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1.- Continuidad con el modelo de desarrollo adoptado en la actual estructura general y orgánica del territorio.

2.- Proteger adecuadamente el suelo agrícola considerado como garantía ambiental y de calidad de vida, estableciendo distintas zonas de protección de acuerdo con la legislación vigente.

3.- Racionalidad en la trama urbana, reordenando para ello la gestión del suelo urbano de uso residencial, en base a la delimitación de Unidades de Ejecución.

4.- Generar una zona de equipamientos y espacios libres en torno a la Residencia de Mayores de forma que articule una parte del futuro desarrollo urbanístico del municipio (reservas en los Sectores II –ya ejecutado- y III).

5.- Continuar con la cubrición de la Acequia de Moncada dándosele un tratamiento peatonal (a través del Sector III).

6.- Prolongar la Avenida de Sant Pere a través del Sector II y III, enlazándola con un vial de la misma dimensión. Actualmente el Sector II está totalmente ejecutado por lo que la prolongación es ya una realidad.

7.- Optimizar la gestión y el disfrute del parque urbano por la población.

8.- La creación de un Pabellón deportivo, previendo para ello una reserva en el Suelo urbano industrial L'Horteta.

(La modificación número 1 de la Revisión de las Normas Subsidiarias supuso la ampliación de esta reserva dotacional en 2.892m² más)

9.- El suelo urbanizable es considerado como reserva de crecimiento urbano y elemento estabilizador del mercado del suelo.

4.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las Normas urbanísticas clasifican el suelo del municipio de Rafelbunyol, de acuerdo con la vigente legislación urbanística, en suelo urbano, urbanizable y no

urbanizable. A su vez, dentro del suelo urbanizable se distinguen ámbitos con ordenación pormenorizada y sectores a desarrollar por planeamiento parcial.

El suelo reservado a la red primario o estructural se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a que dichas reservas se adscriben.

De esta forma, el suelo se clasifica en⁸:

a) Suelo urbano

- a.1.- Residencial
- a.2.- Industrial

Se incluye en el suelo urbano residencial el antiguo Sector II "La Sequiola I", por encontrarse completamente ejecutado en la actualidad.

b) Suelo urbanizable :

- b.1.- Con ordenación pormenorizada:
 - b.1.1.- Residencial (Sector III)
 - b.1.2.- Almacenes (Sector V)
- b.2.- A desarrollar por Plan Parcial
 - b.2.1.- Residencial (Sectores I y IV)

c) Suelo no urbanizable:

- c.1.- de régimen común
- c.2.- de protección agrícola
- c.3.- de protección de infraestructuras
- c.4.- de protección arqueológica

4.3.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Con ocasión de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1995, se procedió a la adaptación del régimen del suelo no urbanizable a las determinaciones de la Ley 4/92 de Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, estableciéndose medidas de protección del suelo agrícola, delimitando las servidumbres, afecciones y condiciones de uso de las infraestructuras existentes y estableciendo zonas de protección.

⁸ Véase Plano de Ordenación Estructural 1- Estructura del Territorio. Clasificación de suelo y usos globales y Plano de Ordenación Estructural 2- Delimitación de unidades de Ejecución y sectores de suelo urbanizable.

El régimen del Suelo no Urbanizable aparece regulado en el Capítulo VI de las Normas Urbanísticas.

4.4.- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR

Se delimitan dos sectores a desarrollar por planeamiento parcial, ambos de uso global residencial:

DELIMITACIÓN SECTORIAL

<u>SECTOR</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>USO GLOBAL</u>
I	39281 m2	Residencial
IV	140851 m2	Residencial

Los otros dos sectores del suelo urbanizable se ordenan pormenorizadamente desde el planeamiento general.⁹

4.5.- TRATAMIENTO CONFORME A SU LEGISLACIÓN REGULADORA, PARA SU PROTECCIÓN Y FUNCIONALIDAD DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

Los bienes de dominio público no municipal, así como sus zonas de servidumbre, se encuentran grafiadas en el **Plano de Ordenación Estructural 1- Estructura del Territorio. Clasificación de suelo y usos globales.**

En síntesis su tratamiento es el siguiente:

a) Carretera nacional N-340

Recorre el término municipal por el Este.

En cuanto a los terrenos considerados de dominio público, así como sus zonas de servidumbre y afección y el límite de edificación nos remitimos a los artículos 21.1, 22.1 y 23.1 de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y a su Reglamento General (R.D. 1812/94 de 2 de septiembre).

⁹ Véase Plano de Ordenación Estructural 2- Delimitación de Unidades de Ejecución y sectores del suelo urbanizable.

b) "BY-PASS"

Cruza transversalmente por el término municipal de Rafelbunol.
Su regulación legal se contiene en la Ley 6/91 de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

c) L3 Ferrocarril Rafelbunol-Valencia:

Su regulación legal se encuentra en la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres (L.O.T.T. 16/1987 de 30 de julio) y en su Reglamento (R.D. 1211/1990 de 28 de septiembre) artículos 280.1, 281.1 y 2.
En la Comunidad Valenciana, Ley de Ordenación del Transporte Metropolitano de Valencia (Ley 1/1991 de 14 de febrero).

d) Vías pecuarias:

Actualmente configuran un entramado de comunicación radial con los municipios colindantes. Son:

- 1.- Azagador de Sagunto
- 2.- Cañada de Real Aragonesa
- 3.- Vereda de Segorbe
- 4.- Cordel de la Calderona

La regulación de la vías pecuarias se contenida en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

e) Barranco de Cabes de Bort:

Ley 29/1985, de 2 de Agosto , de Aguas.
Reglamento de dominio público hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril).

4.6.- ESTABLECIMIENTO DE AREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

a) Suelo urbano:

Criterio general: el previsto en el art. 63. 2 LRAU, con arreglo al cual, cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, constituirá un Area de Reparto.

En particular: cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano constituye un área de reparto, determinándose el aprovechamiento tipo con arreglo al medio de las mismas.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el 100 % del aprovechamiento tipo, de conformidad con el art. 19 de la Ley 14/97 de la Generalidad Valenciana.

b) Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada (Sectores III y V):

De conformidad con lo previsto en el artículo 62.A de la Ley Reguladora 6/94, cada unidad de ejecución delimitada en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada constituye un área de reparto, determinándose el aprovechamiento tipo con arreglo al medio de dicha unidad.

A modo indicativo, y sujeto a las variaciones que resulte de la medición topográfica de los terrenos incluidos en el sector cuando se proceda a su gestión, el aprovechamiento tipo de los dos ámbitos de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada es el siguiente:

SECTOR	SUPERFICIE	USO	APROV. TIPO
III	67.433m ²	Residencial	1,18 m ² t/m ² s
V	82.659m ²	Almacén	0'79 m ² t/m ² s

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el 90 % del tipo, de conformidad con el artículo 19 de la Ley 14/97 de la Generalitat Valenciana.

c) Suelo urbanizable a desarrollar por plan parcial (Sectores I y IV):

Cada uno de los sectores delimitados en las Normas Subsidiarias constituye un área de reparto, con arreglo a lo dispuesto en el art. 62.1.A) LRAU.

El aprovechamiento tipo se determina con arreglo al medio del Sector, al no adscribirse elementos de la red primaria a ninguno de los sectores previstos.

De modo indicativo, y sujeto a las variaciones que se produzcan como consecuencia de la medición topográfica que se efectúe con motivo de la redacción del plan parcial o documento de gestión,

SECTOR	SUPERFICIE	USO	APROV. TIPO
I	39281m2	Residencial	1,25m2t/m2s
IV	140851m2	Residencial	1,00m2t/m2s

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el 90 % del aprovechamiento tipo, de conformidad con el art. 19 de la Ley 14/97 de la Generalidad Valenciana.

4.7.- EXPRESION DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En la redacción de los instrumentos de desarrollo de cada sector de suelo urbanizable se deberá tener en cuenta y respetar las siguientes determinaciones:

Sector I:

a) Parámetros urbanísticos:

USO GLOBAL: Residencial
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1,25 m2 techo/m2 suelo
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 180
TIPOLOGIA: Expansión. Zona de Ordenanza II.

b) Condiciones de urbanización:

Dada su inmediatez al barranco de Caves de Bort, se considera en la NMC 21 como de riesgo grave de inundación, recuperable con obras de defensa y canalizaciones, por lo que cuando se desarrolle el Sector se determinarán las medidas preventivas y la ejecución de obras de defensa y protección para reducir o eliminar el citado riesgo, previo deslinde y siguiendo las instrucciones de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Turia.

c) Condiciones de ordenación:

Se define un vial de 14m junto al barranco.

Sector IV:

a) Parámetros urbanísticos:

USO GLOBAL: Residencial
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1,00 m²/m²s
Nº MAXIMO VIVIENDAS: 620
TIPOLOGIA: Expansión. Zona de Ordenanzas II.

b) Condiciones de Urbanización:

Las generales de las Normas Urbanísticas.

c) Condiciones de ordenación:

Continuidad del vial con zona ajardinada central que discurre por el límite sur del termino municipal, procedente de los sectores V y III.

Completar manzanas del suelo urbano con las que limita el sector en su extremo este, con arreglo a las mismas condiciones de alturas y profundidad que las del entorno.

Completar reserva dotacional de zona verde ZV-VI recayente a calle Nueve de Octubre.

El límite este del sector deberá estar constituido por un vial perimetral de separación con el suelo no urbanizable.

Véase **Plano de Ordenación Pormenorizada 1.1. Estructura Urbana: usos pormenorizados. Red secundaria de dotaciones públicas**, en el que aparece reflejada dicha ordenación a respetar en el plan parcial de desarrollo.

4.8.- ORDENACION DE LOS CENTROS CÍVICOS Y DE LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁNSITO INTENSO

El Reglamento de Planeamiento define el centro cívico como todo conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios públicos y red viaria de apoyo que sirvan para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades y donde se prevea gran afluencia de público. Su regulación se contiene en las Normas urbanísticas.

Centros cívicos:

- a) Ayuntamiento
- b) Casa de la Cultura
- c) Polideportivo
- d) Cementerio

e) Iglesia parroquial¹⁰

4.9.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

A) RED NO MUNICIPAL

- Nacional N-340
- By Pass y posibles enlaces
- Centro Rural de atención Primaria: Centro de Salud, de inmediata ejecución.
- Barranco Cabes de Bort
- Línea férrea L3 y estación

B) RED MUNICIPAL

B.1 Red Viaria:

Conexión Este-Oeste:

- Camino Cebolla, que conecta la Carretera de Barcelona con el casco urbano, a través de la zona industrial.
- Tramo de la calle Del Puig, continuación del anterior Camino hasta la calle Mare de Deu del Miracle, de carácter estructural.
- Calle del Calvario, desde la Avd. de la Magdalena hasta el final del casco urbano.
- Carretera de Náquera, hasta el By-Pass

Conexión Norte-Sur:

Las calles que reemplazan la antigua vía pecuaria Azagador de Sagunto:

- Avd. de la Magdalena
- C/ mare de Deu del Miracle
- C/ Francesc Climent

B.2.- Zonas verdes:

- a) Parque público (PQL) : Parque urbano de 13.700 m²
- b) Jardín público (PJL): en zona industrial, junto a L3 ferrocarril, de 25.660 m²..

¹⁰ Véase Planos de Ordenación Pormenorizada 1- Estructura Urbana. Usos pormenorizados. Red secundaria de dotaciones publicas en los que aparecen reflejados los anteriores Centros.

B.3.- Equipamientos:

a) Educativo – cultural (ED) :

- Casa de la Cultura
- Centro escolar: un centro de E.G.B de 13.200 m2

b) Deportivo – recreativo (RD) :

- Polideportivo municipal de 17.500 m2 que consta de dos piscinas, una pista de tenis, dos frontones, zona verde y de juegos.
- Reserva de 9.736 m2 para el Pabellón de Deportes en zona industrial “Horteta”.

c) Administrativo-Institucional (PAD):

- Cementerio
- Ayuntamiento
- Iglesia¹¹

4.10.- IDENTIFICACIÓN DE UNA ZONA DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS TRADICIONALES. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

A) Núcleo histórico tradicional

Las vigentes Normas Subsidiarias, en su artículo 87, distinguen una zona de ordenación diferenciada que comprende el área origen de la formación del núcleo urbano tradicional, en la Zona de Ordenanza I: Casco antiguo.

B) Protección del Patrimonio. Catálogo.

El Capítulo Sexto de las Normas Urbanísticas titulado: “Protección del Patrimonio”, regula en sus artículos 40 a 50 el régimen de los diferentes niveles y tipos de protección que pueden afectar a un inmueble atendiendo a los valores arquitectónicos o urbanísticos que puedan confluir en él.

A su vez, en el artículo 39 se contiene el Catálogo de Edificios protegidos sometiéndolos a distintos niveles de protección según sea ésta integral, estructural o ambiental.

¹¹ Véase Plano de Ordenación Estructural 1- Estructura del Territorio. Clasificación de suelo y usos globales, en el que aparece reflejada la red primaria de dotaciones públicas.

Los edificios catalogados son los siguientes:

- d) Iglesia parroquial de San Antonio Abad.
- e) Casa de la Cultura
- f) Vivienda nº2 c/Mayor
- g) Vivienda nº2 c/ Francisco Climent
- h) Viviendas nº 1, 34 y 83(con jardín posterior) de la c/ Magdalena¹²³⁸

Se adjuntan fichas individuales de cada uno de los elementos catalogados, con plano catastral de emplazamiento, fotografía y nivel de protección.

4.11.- SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Las condiciones de conexión de cada tramo de urbanización contemplado en las presentes Normas Subsidiarias aparecen en las **Fichas de Gestión y de Planeamiento** que acompañan la presente Homologación.

Respecto a las condiciones de redelimitación o subdivisión de Unidades de Ejecución, resultan de aplicación las previstas en el art. 29 de las Normas urbanísticas.

4.12.- COORDINACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

La clasificación de los terrenos que delimitan con Rafelbunyol es la siguiente:

- Al Norte y Noroeste: el Puig de Santa María. Suelo no urbanizable.
- Al Este y Sureste: La Pobla de Farnals. Suelo urbano
- Al Sur: Museros y Massamagrell. Suelo no urbanizable
- Al Oeste: Náquera. Suelo no urbanizable.

En la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias ya se efectúa la coordinación con la ordenación de los municipios colindantes, que aparece reflejada en los distintos planos de ordenación.

¹² Véase **Plano de Ordenación Estructural 3- Protección del Patrimonio: Elementos Catalogados**, en el que aparecen reflejados los anteriores elementos, con sus respectivos niveles de protección.

V.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del suelo urbano aparece reflejada en los distintos planos que acompañan la presente Homologación (art. 59 RPCV) en los que se indican:

- 1- Estructura Urbana: usos pormenorizados y red secundaria de dotaciones públicas.
- 2- Zonas de ordenanzas.
- 3- Principales condiciones edificatorias: alturas, alineaciones, rasantes y profundidad edificable.

Se incluye en el suelo urbano la ordenación del Sector II del suelo urbanizable residencial "La Sequiola I", desarrollado por Plan Parcial y completamente ejecutado en la actualidad.

Asimismo se refleja en los mencionados planos de ordenación pormenorizada la nueva ordenación de los Sectores III y V, de uso residencial y de almacenes, respectivamente.

La red secundaria de zonas verdes públicas está compuesta por los siguientes espacios, todos ellos reflejados en los distintos planos de ordenación pormenorizada:

ZV-I	C/ Padre Salvador	1.482 m2
ZV-II	Plaza del Llaurador	1.365 m2
ZV-III	Plaza de Sant Josep	400 m2
ZV-IV	C/ Diputación 1	2.360 m2
ZV-V	c/ Diputación 2	2.332 m2
ZV-VI	c/ 9 d'octubre	880 m2
ZV-VII	c/ Rei en Jaume	1.629 m2
ZV-VIII	Antiguo Calvario	1.870 m2
ZV-IX	Iglesia	620 m2
ZV-X	Rambleta	1.480 m2
ZV-XI	c/Castellón	2.490 m2
ZV-XII	Camí Fondo	1.286 m2
ZV-XIII	c/Estación II	1.979 m2
ZV-XIV	Zona Industrial	392 m2
ZV-XV	Zona La Rambleta	9.808 m2
ZV-XVI	Estación	2.016 m2(mod.3)
ZV-XVIII	El Ferriol	5.148 m2
ZV-XIX	L'Horteta II	3.058 m2
ZV-XX	Paso Inferior	1.174 m2

VL- FICHAS DE GESTION

FICHA GESTIÓN	
AMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR III
ÁREA REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	1'18 m2techo/m2 suelo Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica.
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
<u>Superficie total sector:</u> 67.433 m2 - edificable: 26.848 m2 - dotacional: RV+AV 20.253 m2 - ZV 9.543 m2 - EQ <u>10.789 m2</u> (6256 en Sector III + 4.533 m2 externos junto al Sector V) - Total 40.585 m2 <u>Edificabilidad:</u> IEB: 79.804 m2t = 1'18 m2t/m2 IER: 52.956 m2t = 0'78 m2t/m2 IET: 26.848 m2t = 0'40 m2t/m2	
NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.	
REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION	
CONDICIONES PREVISTAS EN EL ART. 29 NORMAS URBANISTICAS	

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA.SECTOR V
ÁREA REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	0'79 M2T/M2 Con carácter estimativo, a resultados de la medición topográfica

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total sector:	82.659 m2
- Edificable:	43.488 m2
- Dotacional:	RV+AV 30.452 m2
	ZV/EQ deportivo.... <u>8.719m2</u>
	Total 39.171m2

Edificabilidad:

IEB/ IEI: 65.232 m2t = 0'79 m2t/m2

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN , DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LA REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.

LA EJECUCIÓN DEL SECTOR REQUERIRÁ LA PREVIA O SIMULTÁNEA CONSTRUCCIÓN DEL PASO A NIVEL PF-3

DEBERÁ CONSTRUIRSE UN VALLADO TIPO FGV DE PROTECCION DEL FERROCARRIL EN TODO EL LINDE DEL SECTOR CON LA VÍA.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN EL ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR I
ÁREA REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	1,25m2techo/m2 suelo Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica.

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total del sector: 39.281 m2

Dotaciones públicas: según Anexo RPCV, a cuantificar en el plan parcial de desarrollo.

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

DADA SU INMEDIATEZ AL BARRANCO DE CABES DE BORT SE CONSIDERA COMO DE RIESGO GRAVE DE INUNDACIÓN, POR LO QUE CUANDO SE DESARROLLE EL SECTOR SE DETERMINARAN LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN PARA REDUCIR O ELIMINAR EL CITADO RIESGO, PREVIO DESLINDE Y SIGUIENDO LAS INSTRUCCIONES DE LA COMISARÍA DE AGUAS DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TURIA.

EN CUANTO A LA CONEXIÓN CON LAS REDES URBANAS DE SERVICIOS EXISTENTES, NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES SALVO EL REQUISITO DE QUE SEAN CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. SECTOR IV
ÁREA REPARTO	SECTOR
APROVECHAMIENTO TIPO	1,00 m2 techo/m2 suelo

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total del Sector: 140.851 m2

Dotaciones públicas: según Anexo RPCV, a cuantificar en el plan parcial de desarrollo.

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 SUELO URBANO
ÁREA REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1'54 M2T/M2 Con carácter estimativo, a resultados de la medición topográfica

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total UE: 24.225 m2

- Edificable: 12.481 m2
- Dotacional: Viario..... 9.874 m2
Espacios libres..... 1.870 m2
Total11.744 m2

Edificabilidad: 37.443 m2t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCION UE-2 . SUELO URBANO
ÁREA REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1'63 m2t/m2 Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total UE: 16.587 m2

- Edificable:	9.627 m2	
- Dotacional:	Viales.....	5.840 m2
	Espacios libres.....	<u>1.480 m2</u>
	Total	7.320 m2

Edificabilidad: 27.085 m2t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARÁCTERÍSTICAS.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3. SUELO URBANO
ÁREA REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1 m ² /m ² Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total UE: 5.370 m²

- Edificable:	1.776 m ²
- Dotacional:	viales 1.578 m ²
	Espacios libres.... <u>2.016 m²</u>
	Total 3.594 m ²

Edificabilidad: 5.328 m²

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCION UE-5 SUELO URBANO
ÁREA REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	1'24 m2t/m2 Con carácter estimativo, a resultados de la medición topográfica

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total UE: 11.700 m2

- Edificable: 5.312 m2
- Dotacional: Viales..... 4028 m2
- Espacios libres..... 2360 m2
- Total 6388 m2

Edificabilidad: 14.526 m2t

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN , DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN EL ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

FICHA GESTIÓN

AMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 B
ÁREA REPARTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO TIPO	0'96 m2t/m2 Con carácter estimativo, a resultas de la medición topográfica.

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Superficie total UE: 4804 m2

- Edificable: 2.547 m2
- Dotacional: Viales 2257 m2
Total 2257 m2

Edificabilidad: 7.641 m2

CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXIÓN

NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE CONEXIÓN, DEBIENDO CONECTAR LA NUEVA RED DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS EXISTENTES, CON LAS MISMAS CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS.

REDELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION

CONDICIONES PREVISTAS EN EL ART. 29 NORMAS URBANISTICAS

VII.- FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHA PLANEAMIENTO

SECTOR	SECTOR I	SUPERFICIE	39.281m2
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
USO			
Uso Global		RESIDENCIAL UNITARIO	
Usos Incompatibles		INDUSTRIAL (salvo excepción prevista en art. 88 NNSS)	
TIPOLOGIA: ORDENACION RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN. ZONA DE ORDENANZA II.			
DIFICABILIDAD:			
IEB		1,25 m2 techo/ m2 suelo	
IER		1,00 m2 techo/ m2 suelo	
IET		0,25 m2 techo / m2suelo	
DENSIDAD: 46 viviendas/Ha			

RED PRIMARIA COMPUTABLE

NINGUNA

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

FICHA PLANEAMIENTO

SECTOR	SECTOR III. PORMENORIZADO.	SUPERFICIE	67.433 m2
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
USO			
Uso Global		RESIDENCIAL	
Usos Incompatibles		INDUSTRIAL (salvo excepción prevista en el art.88 NNSS)	
TIPOLOGIA: ORDENACIÓN RESIDENCIAL DE EXPANSION. ZONA ORDENACIÓN II.			
EDIFICABILIDAD:			
IEB		1'18m2 techo/m2 suelo	
IER		0'78 m2 techo/m2 suelo	
IET		0'40 m2 techo/m2 suelo	
DENSIDAD: 50 viviendas/Ha			

RED PRIMARIA COMPUTABLE

NINGUNA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

SE PLANTEA COMO CONTINUACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL CASCO URBANO, CON PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA DE SANT PERE Y SU ARTICULACIÓN CON UN VIAL DE LA MISMA DIMENSIÓN Y LA CONTINUIDAD DEL TRATAMIENTO PEATONAL DE LA ACEQUIA. COMPLETAR LA ZONA DOTACIONAL EN TORNO A LA RESIDENCIA DE MAYORES.

FICHA PLANEAMIENTO

SECTOR	SECTOR IV.	SUPERFICIE	139.178 m2
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
USO			
Uso Global		RESIDENCIAL	
Usos Incompatibles		INDUSTRIAL (Salvo excepción prevista en el art.88 NNSS)	
TIPOLOGIA: ORDENACIÓN RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN. ZONA ORDENANZA II			
EDIFICABILIDAD:			
EB		1,00 m2 techo/m2 suelo	
IER		1,00 m2 techo/m2 suelo	
IET		0,00 m2 techo/ m2 suelo	
DENSIDAD: 45 viviendas/Ha			

RED PRIMARIA COMPUTABLE

NINGUNA

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

CONTINUIDAD DEL VIAL QUE DISCURRE POR EL LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL, CON MISMAS CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR III EN CUANTO A ANCHURA Y ZONA AJARDINADA CENTRAL

COMPLETAR ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS EDIFICABLES DEL SUELO URBANO COLINDANTE POR EL EXTREMO ESTE, CON MISMAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO EN CUANTO A ALTURAS Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE

COMPLETAR ZONA VERDE ZV-VI RECAYENTE A C/ NOU DE OCTUBRE

EL LIMITE ESTE DEL SECTOR DEBERÁ ESTAR CONSTITUIDO POR UN VIAL PERIMETRAL DE SEPARACIÓN CON EL SUELO NO URBANIZABLE, TAL COMO SE INDICA EN LOS PLANOS DE LA HOMOLOGACION.

FICHA PLANEAMIENTO

SECTOR	SECTOR V. PORMENORIZADO	SUPERFICIE	82.659 M2
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
USO			
Uso Global		ALMACENES	
Usos Incompatibles		INDUSTRIA PELIGROSA Y NOCIVAS E INSALUBRES CON NIVEL MEDIO-ALTO	
TIPOLOGIA: _____			
EDIFICABILIDAD:			
IEB	0'79 M2T/M2		
IET	0'79 M2T/M2		
DENSIDAD: _____			

RED PRIMARIA COMPUTABLE

NINGUNA

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

LOCALIZACIÓN DE ZONA VERDE EN VERTICE NORTE PARA DAR CONTINUIDAD AL JARDIN PUBLICO DE LA ZONA INDUSTRIAL "HORTETA"

COMPLETAR VIAL PERIMETRAL DEL SECTOR II RESIDENCIAL COLINDANTE, DOBLANDO LA CALZADA.

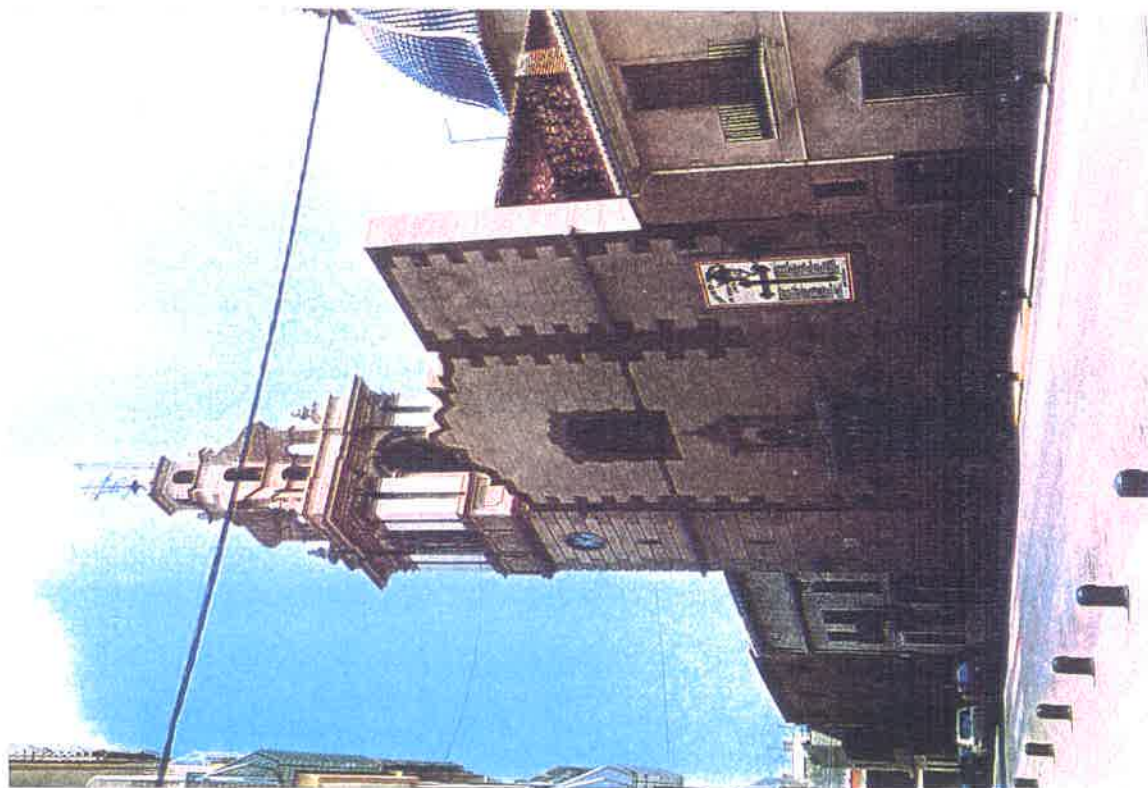


VIII.- FICHAS INDIVIDUALES DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	1
REFERENCIA CATASTRAL	9156102
EMPLAZAMIENTO	C/ MAJOR, 4
NIVEL DE PROTECCION	1

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES

IGLESIA PARROQUIAL DE S. ANTONIO ABAD

PLANEAMIENTO DE CALIDAD
A

FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	2
REFERENCIA CATASTRAL	8854118
EMPLAZAMIENTO	C/ MAGDALENA, 83
NIVEL DE PROTECCION	2

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES

FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	3
REFERENCIA CATASTRAL	9258102
EMPLAZAMIENTO	C/ FRANCISCO CLIMENT, 2
NIVEL DE PROTECCION	3

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES

AJUNTAMENT VELL



FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	4
REFERENCIA CATASTRAL	9156101
EMPLAZAMIENTO	C/ MAJOR, 2
NIVEL DE PROTECCION	3

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES

FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	5
REFERENCIA CATASTRAL	8956927
EMPLAZAMIENTO	CAMI FONDO, S/N
NIVEL DE PROTECCION	3

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES

CASA DE LA CULTURA

Handwritten signature and circular stamp.

FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	6
REFERENCIA CATASTRAL	8956926
EMPLAZAMIENTO	C/ MAGDALENA, 1
NIVEL DE PROTECCION	3

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES



FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	7
REFERENCIA CATASTRAL	8857550
EMPLAZAMIENTO	C/ MAGDALENA, 34
NIVEL DE PROTECCION	3

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES



FICHA CATÁLOGO

Nº DE CLAVE	8
REFERENCIA CATASTRAL	88541
EMPLAZAMIENTO	C/ MARTIRS
NIVEL DE PROTECCION	3

FOTOGRAFIA



OBSERVACIONES

JARDÍN DEL EDIFICIO Nº 83 DE LA C/ MAGDALENA

IX.- PLANOS

DE INFORMACIÓN:

- 1- Estructura general y orgánica del territorio
- 2- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

DE ORDENACION ESTRUCTURAL:

- 1- Estructura del territorio. Clasificación de suelo y usos globales.
- 2- Delimitación de unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable
- 3- Protección del patrimonio: elementos catalogados

DE ORDENACION PORMENORIZADA:

- 1- Estructura urbana: Usos pormenorizados. Red secundaria de dotaciones públicas.
- 2- Zonas de Ordenanzas
- 3- Alturas, Alineaciones, Rasantes y Profundidad edificable

Con esto se da por terminado el presente documento de Homologación modificativa de las Normas Subsidiarias de Rafelbunyol (Valencia), redactado por el Arquitecto D. Remigio Oltra Mestre, con la colaboración de los Abogados Urbanistas D. José- Luis Lorente Tallada y D^a Carmen de Juan Puig.

Rafelbunyol, septiembre de 1999.

POR EL EQUIPO REDACTOR:

Fdo. Remigio Oltra Mestre