Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 24 de marzo de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 5 y Homologación Sector Este de las Normas Subsidiarias de Polinyà de Xúquer.

ANUNCIO

Visto el expediente relativo a la Modificación Puntual número 5 y Homologación Sector Este de las Normas Subsidiarias de Polinyà de Xúquer, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante Acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2001. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente el 29 de noviembre de 2001.

Con fecha 15 de marzo de 2002 se emite informe por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial en sentido desfavorable al proyecto presentado por las deficiencias que en síntesis consisten en:

— Informe desfavorable de Excelentísima Diputación Provincial, Vías y Obras, porque debe fijarse el margen de protección de la carretera y de la glorieta, de 18 m, y no se autorizará ninguna salida directa.

— Falta emitir la declaración de impacto ambiental.

— Necesaria reserva de la dotación de zona verde del plan general.

— Elaboración de un texto refundido de las normas urbanísticas en el que se recojan las normas aprobadas posteriormente al año 1993, regularizándose la enumeración de los artículos. Inclusión en el catálogo de todos los elementos catalogables del término.

Con fecha 26 de septiembre de 2002 se emite informe desfavorable del director general de Urbanismo manteniendo las consideraciones anteriores.

El 16 de diciembre de 2002 tiene entrada nueva documentación subsanatoria.

Con fecha 22 de julio de 2003 se emite informe desfavorable de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, en el que se resuelve no elevar al pleno el expediente de referencia hasta la emisión de la preceptiva declaración de impacto ambiental, sin perjuicio de que sean subsanadas las deficiencias observadas en el cuerpo de la resolución.

Con fecha 22 de septiembre de 2004 fue presentado plano de ordenación 02, que fue informado favorablemente por el Area de Carreteras

de la Excelentísima Diputación Provincial, pero que, sin embargo, pese a no reducir estándares dotacionales, respecto a los documentos anteriores, los mismos quedaban invalidados funcionalmente, debido al vallado que se incorporaba como protección de la carretera.

Con fecha 25 de noviembre de 2004, el Ayuntamiento de Polinyà de Xúquer remite nuevo plano de ordenación 02, y plano de estudio de visibilidad, ronda de circunvalación.

Segundo.—El proyecto de modificación consta de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, estudio de impacto ambiental y planos de información y ordenación. El Proyecto de Homologación del Sector Este consta de memoria informativa y justificativa, fichas de planeamiento y gestión, cuadro estadístico y planos de ordenación. Incluye texto refundido de las normas urbanísticas.

Tercero.—Se propone la reclasificación de un suelo residual actualmente clasificado como suelo no urbanizable situado entre el suelo apto para urbanizar y la nueva ronda. La superficie afectada es de 21.320 m². Conjuntamente se pretende la ordenación pormenorizada de dichos terrenos junto con el suelo apto para urbanizar, configurando un sector de 54.200 m². Para ello se presenta la homologación del sector.

Se determina como red primaria municipal:

La Ronda Este: Adscrita 3.850 m², incluida 3.080 m².

La avenida Pío XII (entrada desde Riola): Adscrita 1.760 m², incluida 1.620 m².

Zona verde de las normas subsidiarias: Adscrita 5.425 m².

Red primaria supramunicipal:

Ronda de circunvalación (VV-1101): Adscrita 5.920 m².

Rotonda y zona de conexión con la Av. Pío XII: Adscrita 3.615 m².

Cuarto.—Se modifican también los artículos siguientes de las normas urbanísticas:

Artículo 50, relativo al material a emplear en las cubiertas.

Artículo 108, que prohíbe la instalación de telefonía móvil en todo el suelo urbano.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, del artículo 109 a 116.

Capítulo II, incluyendo las normas específicas para el suelo urbanizable residencial de viviendas adosadas.

Quinto.—Se aporta texto refundido de las normas urbanísticas incluyendo las modificaciones que afectan al Sector Este y el catálogo.

Sexto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes organismos:

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Oficina del Plan de Carreteras, recibido el 13 de noviembre de 2002, en sentido desfavorable porque debe grafarse la zona de protección de la futura variante de la CV-511 que es de 18 metros. No se permitirá ningún tipo de uso excepto el ajardinamiento y se clasificará como red viaria primaria adscrita a la carretera.

Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, Vías y Obras, recibido el 31 de marzo de 2003, en sentido desfavorable ratificándose en informes desfavorables anteriores.

Conselleria de Cultura y Educación, Unidad de Patrimonio, recibido el 26 de septiembre de 2002, en sentido de solicitar se complete la documentación relativa al edificio La Granja que se pretende catalogar, y considerando que se debe abordar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos a nivel de término municipal. Con fechas 18 de diciembre de 2003 y 10 de marzo de 2004 se emiten sendos informes favorables por la Dirección General de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano

Conselleria de Cultura y Educación, Dirección General de Régimen económico, recibido el 9 de abril de 2002 en sentido favorable, con la condición de que las normas urbanísticas que se refieran al uso dotacional docente recojan las condiciones del informe.

Conselleria de Medio Ambiente, Dirección General de Planificación y Gestión del Medio, solicitado con fecha 9 de enero de 2002. Con fecha 15 de diciembre de 2003 se dicta declaración de impacto ambiental por el director general del Medio Natural.

Conselleria de Territorio y Vivienda, Servicio de Ordenación Territorial, en referencia al estudio de inundabilidad presentado con fecha 11 de mayo de 2004, siendo emitido informe favorable con fecha 6 de julio de 2004, en el que se indica:

«Debiendo constar en el acuerdo aprobatorio la obligatoriedad de adoptar las medidas de adecuación de las infraestructuras u de las edificaciones previstas en el Patricova e indicar al Ayuntamiento,

como administración competente, para la aprobación del proyecto y supervisión de las obras de urbanización, la necesidad de comprobar el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje y los puntos de vertido para no afectar a terceros ajenos al sector. Debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo.»

Séptimo.—Dado que se propone la reclasificación y desarrollo de un sector de suelo urbanizable, en el informe de la directora general de 22 de julio de 2003, se señalaba que debía acreditarse la suficiencia de abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales. Habiendo sido emitido informe favorable por parte de la Entitat de Sanejament de Aigües, en fecha 28 de octubre de 2003, y por parte de la empresa concesionaria del suministro de fecha 17 de septiembre de 2003, en la que indican que el incremento de demanda prevista es absorbible para garantizar la continuidad del suministro, pero que implicará dos mermas, por una parte se elevará ligeramente la concentración de nitratos y por otra prevén una disminución en la presión de servicio en las redes de distribución municipales en Polinyà de Xúquer, señalando que dichos problemas ya se sufren en la actualidad y deberían ser tenidos en cuenta por el Ayuntamiento de Polinyà de Xúquer para su resolución.

Octavo.—Mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 20 de diciembre de 2004, se acordó supeditar la elevación al honorable conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva, de la Modificación Puntual número 5 y Homologación Sector Este de las Normas Subsidiarias de Polinyà de Xúquer, a la aportación del texto refundido, y acuerdo aprobatorio de la ordenación presentada con fecha 25 de noviembre de 2004.

Noveno.—Mediante Resolución del director general de Planificación y Ordenación Territorial, de 6 de octubre de 2005, se consideraron cumplidos los condicionantes contenidos en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 20 de diciembre de 2004, elevando propuesta de aprobación definitiva al conseller de Territorio y Vivienda previo dictamen del Consejo Jurídico Consultivo.

Décimo.—Con fecha 3 de noviembre de 2005, el conseller de Territorio y Vivienda solicitó dictamen al Consejo Jurídico Consultivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.8.e de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de creación del Consejo Jurídico Consultivo.

Undécimo.—Con fecha 27 de enero del 2006, el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana emite dictamen favorable a la Modificación Puntual número 5 y Homologación Sector Este de las Normas Subsidiarias de Polinyà de Xúquer.

Duodécimo.—Polinyà de Xúquer cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 6 de noviembre de 1993. Con posterioridad han sido aprobadas varias modificaciones puntuales que en nada afectan al proyecto propuesto.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU) y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU. Si bien deberá aportarse texto refundido de lo aprobado en su caso.

Tercero.—De las determinaciones contenidas en la homologación cabe hacer las siguientes consideraciones:

La modificación supone una reclasificación a suelo urbanizable de uso residencial de una superficie de 21.320 m² de suelo no urbanizable que actualmente constituye una zona intersticial entre la ronda de circunvalación y el suelo urbanizable ya previsto, por lo que puede entenderse incluida en el supuesto previsto en el artículo 18.4 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, sin perjuicio de lo establecido en la declaración de impacto ambiental.

La ampliación de suelo propuesta conlleva un aumento de población de 410 Hab. con relación a la prevista en las normas subsidiarias vigentes, por lo que resulta innecesaria la ampliación de las zonas verdes de red primaria prevista en el artículo 17 «in fine» del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. En

cuanto a la zona verde prevista por las normas urbanísticas en el ámbito de la actuación se ha optado por modificar su ubicación, situándola en la zona mas próxima a la nueva ronda al objeto de servir de pantalla del suelo residencial y el citado viario. Dicha zona verde se adscribe al sector no estando incluida dentro de su ámbito.

Como directrices definitorias de la ordenación se establece el régimen urbanístico del suelo, suelo urbanizable residencial, densidad 60 Viv./ha, número de viviendas 325, aprovechamiento tipo 0,65 m²/m²s. Se delimitan dos unidades de ejecución, si bien permite la redelimitación de las mismas respetando lo estipulado en el artículo 33.1 de la LRAU.

En cuanto al texto refundido de las normas urbanísticas conviene destacar el informe de la Conselleria de Cultura y Educación con relación a los parámetros aplicables a la parcela de uso dotacional docente, ya que éstos deberán referirse a los exigidos en la normativa sectorial escolar, resultando esclarecedor a estos efectos la inclusión de una cláusula genérica que remita a la misma.

Con relación a la inclusión del catálogo dentro del articulado de las normas urbanísticas, debe indicarse que dicha pretensión no se ajusta a lo exigido en el reglamento de planeamiento, por lo que se incluirán todos los elementos catalogables del término municipal, que tal y como ya se establecía en la memoria justificativa de las normas subsidiarias pueden ser numerosos.

Cuarto.—Respecto de la ordenación pormenorizada propuesta cabe hacer las siguientes apreciaciones:

El uso dominante previsto es el residencial, compatible con comercial y dotacional. Tipología de vivienda unifamiliar adosada-ADO.

	NN.SS.	Modificación
Clase de suelo	Urbano, Urble. y S.N.U.	Urbanizable
Uso global	Residencial	Residencial
Ambito sector	43.840 m ²	54.200 m ²
Densidad	60 Viv./ha	50 Viv./ha
Parcela mínima	100 m ²	90 m ²
Edificabilidad		35.230 m ²
Número de plantas	3	3

Respecto al cumplimiento de las dotaciones exigidas en el anexo al Reglamento de Planeamiento la propuesta original cumplía con las determinaciones en el mismo exigidas. No obstante, los informes sectoriales de carreteras han propiciado la modificación de superficies dotacionales (y de suelo edificable que disminuye de 26.265 m² a 25.500 m²), para compatibilizar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos (cualitativa y cuantitativamente) con las protecciones viarias, que se recogen en el cuadro siguiente, y que, también, cumplen con el citado reglamento:

	IEB	SD	ZV	EQ	RV+AV
RCPV	0,65	49,5	10	13	26,5
Proyecto	0,65	50,97	10,17	13,06	27,74

Quinto.—Se deberá dar cumplimiento a todos los condicionantes establecidos en la declaración de impacto ambiental. Entre los mismos figura que deberá aportarse ante la Comisión Territorial de Urbanismo un plano de ordenación en el que quede grafiado e identificado el trazado de la vía pecuaria Colada de Albalat de la Ribera a Corbera de Alzira, indicando el nombre y anchura legal de la misma. La vía pecuaria interior al sector deberá quedar recogida en la ordenación como un elemento de la red primaria, no computable a efectos urbanísticos ni de estándares. El viario que asuma el trazado de la citada vía pecuaria deberá permitir el desarrollo de los usos compatibles con la naturaleza de la misma (en la citada declaración se indica que dicha vía pecuaria puede ser asumida por el viario proyectado, en concreto por la avenida Pío XII).

Sexto.—El Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial en fecha 30 de noviembre de 2004, analizada la nueva documentación, informa favorablemente, «no obstante, antes del desarrollo del sector, se deberá de presentar un proyecto de construcción en el que se contemple la remodelación de la embocadura, conforme a la normativa de carreteras, así como situación exacta de vallados, condiciones del separador, las soluciones a realizar a las posibles afecciones de drenajes, estudio de contaminación acústica y lumínica, etc., y solicitar el preceptivo informe a esta Excelentísima Diputación Provincial».

Séptimo.—El representante de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, en la sesión de la Comisión Informativa, emite informe verbal favorable a la nueva documentación presentada.

Octavo.—Se hace constar la obligatoriedad de adoptar las medidas de adecuación de las infraestructuras u de las edificaciones previstas en el Patricova, indicando al Ayuntamiento como administración competente para la aprobación del proyecto y supervisión de las obras de urbanización, la necesidad de comprobar el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje y los puntos de vertido para no afectar a terceros ajenos al sector. Debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo.

Noveno.—De acuerdo con lo establecido en las propias normas subsidiarias y atendiendo a las modificaciones llevadas a cabo desde su aprobación, así como a lo expuesto acerca de las normas urbanísticas, es preciso recordar la necesidad de la revisión del planeamiento vigente.

Décimo.—La Modificación número 5 y Homologación Sector Este, que se somete a aprobación, conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes, por lo que su aprobación requiere del informe del Consejo Superior de Urbanismo, sustituido en el ejercicio de sus funciones por el conseller de Territorio y Vivienda, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, en aplicación de la disposición transitoria novena de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 55.4 de la citada ley.

Por otra parte, y dado que la modificación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas en el plan, es preceptivo posteriormente el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, según lo dispuesto en el artículo 10.e de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, el cual fue emitido con fecha 27 de enero de 2006.

Undécimo.—El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la LRAU, en relación con el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana. Vistos los preceptos legales citados, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, y acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, y conforme el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

Resuelvo

Aprobar definitivamente Modificación Puntual número 5 y Homologación Sector Este de las Normas Subsidiarias de Polinyà de Xúquer.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el conseller de Territorio y Vivienda en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o, bien, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de los Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, a 24 de marzo de 2006.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

I. Normas Subsidiarias de Polinyà de Xúquer.

Normas urbanísticas

Capítulo I. Ambito de aplicación, vigencia y aplicación.

Artículo 1.º Ambito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto privadas como de carácter público, que se proyecten realizar en materia urbanística en todo el término municipal de Polinyà de Xúquer y la Entidad Local de Benicull.

Artículo 2.º Vigencia y revisión.

Estas normas entrarán en vigor al día siguiente de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Se podrán hacer revisiones del planeamiento en los siguientes casos:

- a) Cuando por cualquier circunstancia oportuna así lo estime la Corporación Municipal de Polinyà de Xúquer y la Entidad Local de Benicull.
- b) A los ocho años de su entrada en vigor.
- c) Cuando esté consolidado el 75 por 100 del suelo urbano residencial o industrial, o se sobrepasen los 4.000 habitantes, o en caso de 1.500 en Benicull sólo.
- d) Cuando se hicieran necesarias algunas modificaciones en las determinaciones estas normas.
- e) Cuando la aparición de circunstancias imprevistas de carácter demográfico, económico o debidas a alguna catástrofe natural, que incidieran sustancialmente en la ordenación, hicieran optar por un modelo territorial distinto.

Capítulo II. Licencias.

Artículo 3.º Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en el artículo 178 del texto refundido de la Ley del Suelo, de abril de 1976, y 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística. Para mayor claridad se transcribe íntegramente a continuación el citado artículo 1.º del Reglamento de Disciplina, que es del tenor literal siguiente:

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

- 1.º Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.º Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.º Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.º Las de modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.º Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- 7.º Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.º Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.º Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- 10.º La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.º Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12.º El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.º La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.º La demolición del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 15.º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.º La corta de los árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
- 17.º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.º Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.

A los efectos del último apartado del artículo transcrito no se prevé en éste plan ningún otro acto específico sujeto a licencia. Sin perjuicio de la regulación especial sobre licencia de apertura de establecimientos industriales y mercantiles en relación con las licencias de obras, a que se refiere el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y sin perjuicio, asimismo, de las licencias específicas a que se refiere 85.1, 2 por el procedimiento del artículo 43.3 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 4.º Concesión de licencias.

La tramitación y condiciones de otorgamiento de las licencias se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios

de las Corporaciones Locales (artículo 8, 9, 12 a 16 y 21), Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales aplicables.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, volúmenes, usos y demás condiciones de estas normas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor y estableciéndose, además, las responsabilidades a que se refiere el capítulo segundo del título VII de la Ley del Suelo, de 9 de abril de 1976, y capítulo «título II, del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978».

Todo particular que desee llevar a cabo alguna obra en este término municipal deberá solicitarlo de la Alcaldía, acompañando, si se trata de obra de nueva planta, modificación de fachada o de estructura interior o distribución interior de la obra por triplicado o documentación adecuada.

Caso de que la obra que se proyecta realizar sea en una zona de servidumbre, carretera del Estado, provincia o ferrocarril, o en edificio de interés histórico-artístico, deberán acompañarse un ejemplar más del proyecto de los exigidos en el párrafo anterior para obtener el oportuno permiso del organismo competente.

Artículo 5.º Clasificación de las obras.

Las obras a realizar se clasifican en obras mayores y obras menores.

Artículo 6.º Obras menores.

Obra menor tipo 1:

Son aquellas que constituyen obras de reforma que no afecten a estructura ni a la división interior de tabiques ni a cerramientos exteriores laterales o superiores (por ejemplo: cambio de pavimento, cambio de aparatos sanitarios, cambio de carpintería sin modificar huecos, etc.), sin limitación de presupuesto.

Documentación para obtener licencia para el caso de obra menor tipo 1:

1. Instancia de solicitud que incluirá: Nombre y apellidos y domicilio del solicitante, DNI del solicitante.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras a realizar.
4. Firma del interesado y del constructor que la realice.
5. Presupuesto de las obras, indicando: estado de mediciones de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de éstas, los precios consignados deberán ser los reales.
6. Nombre de la empresa constructora y número de carné de responsabilidad, así como licencia fiscal para poder trabajar en Polinyà de Xúquer.

Obra menor tipo 2:

Son las que consisten en obras de reforma que, aun afectando a elementos estructurales, tabiquería interior o cerramientos exteriores, no afecten a una superficie continua superior a los 40 m² y obras de nueva planta destinadas a almacenamiento de aperos de labranza de superficie no superior a los 40 m².

Documentación para obtener licencia para el caso de obra menor tipo 2:

1. Instancia de solicitud, firmando por promotor, constructor y técnico director.
2. Nombre, apellidos, domicilio y DNI o CIF del solicitante.
3. Memoria firmada por técnico competente que incluya:
 - Descripción de las obras a realizar.
 - Emplazamiento de las obras.
 - Planos de planta, sección y alzado y detalles necesarios.
 - Presupuesto de ejecución, con su estado de mediciones y precios reales de mercado.
4. Nombre de la empresa constructora y de número de carné de responsabilidad, así como licencia fiscal para trabajar en Polinyà de Xúquer.

Artículo 7.º Obras mayores.

Son las no incluidas en los apartados anteriores.

Documentación para obtener licencia para el caso de obra mayor.

1. Instancia de solicitud, nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número del DNI del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio social de ser persona jurídica.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras.

4. Nombre y apellidos de los técnicos encargados de la obra.
5. Proyecto por triplicado visado por el colegio oficial correspondiente que constará de los siguientes documentos:
 - Memoria.
 - Plano de situación a escala mínima 1:2.000.
 - Planos de planta, alzado y secciones.
 - Presupuesto de ejecución material actualizado a los precios oficiales vigentes en el momento de presentar petición de licencia.
6. Nombre de la empresa constructora, firma y número de carné de responsabilidad, así como licencia fiscal para Polinyà de Xúquer.
7. Fecha de solicitud y firma de peticionario.

Artículo 8.º Caducidad de las licencias.

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

Las licencias determinarán el plazo en el que debe concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y la naturaleza de la obra que debe ejecutarse, aplicando criterios de racionalidad en función de sus plazos normales y ordinarios de edificación. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal, con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia. En ningún caso podrá contravenirse lo dispuesto en planes, normas y demás instrumentos de planeamiento en orden a los plazos de edificación.

La licencia de obras caducará:

- a) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza.
- b) Si, una vez iniciadas las obras a que se refiere, se interrumpiesen por causas imputables al titular de la licencia durante un plazo de seis meses.
- c) Si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado, o de las prorrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme el apartado anterior.

La caducidad de la licencia operará «ope legis» sin necesidad de declaración ni requerimiento alguno. La declaración de caducidad producirá los efectos siguientes:

- a) El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
- b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Artículo 9. Presentación solicitudes.

La solicitud de licencia se presentará ante el Registro de Entrada de la Corporación y los plazos que se detallan en los artículos subsiguientes surtirán efecto a partir de la fecha de entrada en el citado registro.

Artículo 10. Informes y licencias.

Toda petición de licencia será informada por el técnico municipal o cualquier otro organismo competente según la naturaleza del proyecto, caso de remitirse a ellos para emisión de informes.

Cuando en el proyecto presentado se observasen deficiencias subsanables se dará cuenta al interesado para que proceda a subsanarlas en el plazo de quince días.

Artículo 11. Aprobación licencias.

La Corporación, una vez completada la documentación, acordará otorgar o denegar la licencia.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 3, apartado número 2, del Reglamento de Disciplina, toda denegación de licencia deberá ir acompañada de los motivos que la causan, así como plazos y autoridades ante los que cabe presentar recurso contra la resolución administrativa.

Artículo 12. Licencias.

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada adoleciese de deficiencias que no hubieren sido subsanadas, y en tanto no sean corregidas no se podrán dar comienzo a las obras, tampoco si no se ajustan estrictamente a los planos aprobados y a los usos establecidos en la edificación proyectada.

Artículo 13. Líneas.

Se considerará ilegal toda línea que no haya sido dada por el técnico municipal, recayendo todas las responsabilidades consiguientes sobre el promotor y el constructor.

Artículo 14. Vigilancia.

Los técnicos o agentes municipales podrán exigir la exhibición de la licencia en todos los casos, estas ordenanzas se llevarán a cabo dentro del término municipal, y dar parte de cualquier anomalía que se registrara en relación con los mismos.

Artículo 15. Disciplina.

Para las obras que se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se aplicará los artículos 29 y 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Asimismo, para la suspensión del efecto y revisión de las licencias serán de aplicación los artículos 34 a 39 del citado reglamento.

Artículo 16. Ocupación vía pública.

Los materiales de obra que se descarguen deberán ser entrados en la obra o espacio cercado por ella antes de las veinticuatro horas siguientes, caso de no hacerlo se considerará ocupación indebida de vía pública, dando lugar a las correspondientes tasas o sanciones.

La reparación de todo desperfecto que se cause a la acera, calzada o servicios por la colocación de vallas o andamios deberá correr a cargo del solicitante de la licencia.

Artículo 17. Interrupciones.

Siempre que se otorgue licencia de obra para una construcción y ésta, por cualquier motivo, se interrumpa indefinidamente deberá haber alcanzado el nivel de cerramientos y si no se le dará un plazo para efectuar los cerramientos tanto de fachadas como en medianeras.

Capítulo III. Clasificación del suelo.

Artículo 18. Clasificación del suelo.

Los terrenos ordenados en el término municipal de Polinyà de Xúquer y la Entidad Local de Benicull por estas normas se clasifican en:

- Suelo urbano residencial entre medianeras.
- Suelo urbano residencial baja densidad.
- Suelo urbano residencial con tolerancia de almacenes y servicios.
- Suelo urbano industrial.
- Suelo urbanizable de uso residencial.
- Suelo no urbanizable protegido, zona de afección vías de comunicación, sistemas generales, zonas arqueológicas y terrenos relacionados con inundaciones y parajes naturales.
- Suelo no urbanizable propiamente dicho.

Estas distintas clases de suelo quedan claramente delimitadas en los planos tanto del término como de los núcleos de población que comprenden las presentes normas subsidiarias, estableciéndose una reglamentación detallada en sus distintas condiciones constructivas, de uso y de volumen, en los correspondientes títulos de estas normas.

Título II. Normas de ordenación.

Capítulo I. Normas de planeamiento en suelo urbanizable residencial (apto para urbanizar).

Artículo 19. Desarrollo.

Los planes parciales aparte de respetar las características generales dispuestas en el contenido de estas normas deberán contener las determinaciones especificadas en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, así como la documentación que permite su desarrollo de acuerdo a los artículos del 57 al 64 del mismo reglamento.

Artículo 20. Licencias.

No se concederá ninguna licencia en suelo urbanizable mientras no esté aprobado el correspondiente plan parcial.

Artículo 21. Módulos.

Tendrá como módulos a cumplir:

Densidad máxima: 60 viviendas/ha.

Altura máxima: III plantas y 9,50 metros de altura de cornisa.

Destino o uso preferente: Viviendas.

Incompatibilidad: Industrial, salvo artesanal o servicios.

Equipamientos: Como mínimo se dispondría lo previsto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Parcela mínima edificable: 90 m².

Capítulo II. Suelo no urbanizable. Normas de protección.

Artículo 22. Delimitación.

Constituye el suelo no urbanizable todos los terrenos no incluidos en las otras dos clases (urbano y urbanizable) en las presentes normas, según queda grafiado en el plano de zonificación.

Artículo 23. Tipos de suelo no urbanizable.

Se distinguen dentro del suelo no urbanizable el suelo no urbanizable propiamente dicho y el suelo no urbanizable de protección especial.

Artículo 24. Definición del concepto de núcleo de población.

Al concepto de la limitación de edificar establecida en el artículo 85 de la Ley del Suelo para los casos en los que exista la posibilidad de formación de núcleo de población cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias.

1.º Existencia de viviendas en número superior a dos en una hectárea de superficie. Para la comprobación de esta circunstancia, a efectos de concesión de licencia, deberá efectuarse la siguiente operación práctica: Se trazará una circunferencia con centro en el punto medio geométrico de la parcela de un radio de 150 metros, comprobándose si existen en dicha área más de 2 viviendas. Esta limitación no será de aplicación para las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas y siempre como única excepción.

2.º Que se den en la zona circunstancias objetivas que evidencien la existencia de una parcelación encubierta de terrenos, por haberse creado vías de tránsito rodado, dotación conjunta de agua y energía eléctrica con captación y transformación comunes y su no dedicación a tareas agrícolas o cualquier otra circunstancia similar.

Artículo 25. Normas de protección.

Quedan prohibidas todas las edificaciones en el suelo especialmente protegido, así como la tala de especies arbóreas y los movimientos de tierras en dichas zonas. En particular, para la protección del medio ambiente, paisajes naturales y red de transportes se seguirán las prescripciones contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Valencia de 24 de mayo de 1975, Ley General de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y demás disposiciones legales aplicables.

En cuanto al suelo de interés, arqueológico y cultural se respetará totalmente sin modificación alguna sobre su estado actual, y, en cuanto a la afección de la acequia del Rey, la protección es en una anchura de 100 metros en toda su longitud.

Artículo 26. Ordenación del suelo no urbanizable propiamente dicho.

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y reglamentos de su desarrollo. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.2 de la Ley del Suelo, sólo se permitirán las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda, en lugares donde no exista la posibilidad de población según se ha definido en el artículo anterior.

Título III. Normas de edificación para el suelo urbano residencial.

Capítulo I. Normas generales comunes.

Artículo 27. Parcelación.

La parcela mínima en el suelo urbano residencial se establece en 100 m² con mínimo de fachada 6 m, y en el suelo urbano industrial será de 400 m² con mínimo de fachada 10 m.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos de magnitudes inferiores a la parcela mínima.

Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60°. En las zonas edificadas en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de aplicar mínimos no será de aplicación este artículo, siempre que no ofrezca la parcela problemas sanitarios.

Para conceder licencias de edificación los propietarios deberán proceder a la normalización de fincas en los casos en que sea necesario. En caso de disconformidad entre ellos el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos para proceder a su racional distribución o adoptar acuerdo de regularización de fincas aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 del texto refundido de la Ley del Suelo vigente, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional

a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación de la unidad de actuación.

Artículo 28. Solares.

A efectos de estas normas tendrán la consideración de solar lo que establece el artículo 82 de la Ley del Suelo, que solares son las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Primero.—Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en estas normas subsidiarias y como mínimo con los servicios que se señalan en los artículos 78 o 81.2, y la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Segundo.—Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes que existan en las Normas Subsidiarias a Plan de Ordenación.

Artículo 29. Edificación.

No se permitirá la edificación ni se expedirá licencia municipal de obras hasta que los terrenos tengan la calificación legal de solar estimado como edificable y se haya obtenido la previa licencia de parcelación o reparcelación, en su caso, en los polígonos en que ésta sea obligatoria.

En tanto no se hayan llevado a cabo el régimen del suelo y las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de edificación previo compromiso del promotor en escritura pública con acceso al Registro, al pago en su día de la parte proporcional de los gastos de urbanización que le corresponden a cada finca, así como los derivados de la reparcelación.

Artículo 30. Solar no edificado-vallado.

Todo solar no edificado que linde con vía pública deberá cerrarse por su propietario con cerca de ladrillo mampostería u otro material, de dos metros de altura por lo menos, que se colocará siguiendo la línea habitual del perímetro edificable, el vallado de obra deberá quedar lucido en mortero.

No se permitirá el vallado con el alambre de espino.

Artículo 31. Derribos.

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios.

Las paredes recayentes a vía pública sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias y peligros a los viandantes.

Los escombros no se depositarán en la vía pública debiendo ser transportados inmediatamente al vertedero.

Artículo 32. Depósito de escombros y materiales.

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa de la autoridad municipal tierras, escombros y materiales de derribos para relleno de baches o para nivelar desigualdades del terreno de la calle y corresponderá a la Alcaldía designar el lugar en el que deberán ser depositados.

Artículo 33. Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos, además se depositará una fianza en las oficinas de intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admiten dilación, poniéndolas simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos u la constitución de la fianza para gastos de reparación que hubiere lugar.

Artículo 34. Materiales de obra en vía pública.

Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública, debiéndose ser transportados inmediatamente a vertedero.

Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía pública se situarán de tal forma que no impida el tránsito por la misa y requerirán de noche, la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y, en caso de no tomar las medidas pertinentes, el propietario de las obras o el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocándose, además, carteles y señales de prevención adecuados.

Todos los materiales circunstancialmente depósitos en la calle y no obstante el pago de la tasa de ocupación de la vía pública deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

Artículo 35. Vallado de seguridad durante la ejecución de las obras.

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles están obligados a construir una valla de ladrillo, cañizo o cuanto menos un trenzado de cuerda que abarque toda la fachada, con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio del técnico municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública.

Todos los materiales, escombros, etc., deberán quedar dentro de la valla, salvo en casos especiales que se previenen en el artículo anterior. Las paredes recayentes a vía pública sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

Artículo 36. Conducciones y postes en vías públicas.

Las conducciones de agua, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública, o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuanto está establecido en los reglamentos y demás preceptos en vigor o en su defecto, a las condiciones que, previo informe técnico, dispusiera el Ayuntamiento.

Artículo 37. Andamios.

Siempre que tengan que levantarse andamios en la fachadas de los edificios los pies derechos que soporten los andamios estarán colocados a una distancia máxima de la fachada de un metro cincuenta centímetros.

No se permitirán catas en el pavimento de la calzada para sujetar los pies derechos. Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la reglamentación prevista para este caso según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que le sustituyan.

Se exigirá siempre dirección facultativa visada por el colegio profesional respectivo.

Artículo 38. Grúas o torres-grúa.

La utilización de grúas o torres-grúa, deberá contar con autorización expresa municipal. En la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma firmado por el arquitecto autor del proyecto, o del director de las obras.
- Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que puede producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competentes, de acuerdo con la disposiciones legales en vigor y visada por el colegio oficial que corresponda.
- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se preverá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presente la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por orden de 9 de marzo de 1971.

Para la instalación de torres-grúa se requiere licencia especial municipal, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuestos en la circular de la Dirección General de Administración Local número 50/1975, publicada íntegramente en el «Boletín Oficial» de la provincia de 8 de agosto de 1975.

Capítulo II. Normas específicas para el suelo urbano residencial entre medianeras.

Artículo 39. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos.

Se considera como rasante la de la acera correspondiente a la de la alineación oficial a que recaiga la fachada principal del edificio, considerando como talla de mayor longitud, midiéndose en el punto medio la longitud de fachada.

Artículo 40. Chaffanes.

Los chaffanes en los casos que es obligado quedan grafiados en los planos y serán de 2,50 metros.

Artículo 41. Patios interiores de edificación.

En los patios interiores se seguirá el criterio de que en los mismos se pueda inscribir un círculo que tenga como mínimo un diámetro de 1/6 de la altura del patio y que la superficie del patio expresada en metros cuadrados, sea igual o mayor a la altura del mismo expresada en metros lineales.

El diámetro mínimo será de 3 metros.

Se permitirá la construcción de patios mancomunados previo acuerdo entre propietario colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el párrafo anterior, siempre que se haga constar en escritura pública inscribible en el Registro.

Artículo 42. Alturas de las edificaciones.

La altura máxima de las edificaciones queda grafiada en el plano de alturas de estas normas subsidiarias, con un máximo de 6,5 metros de altura de cornisas para dos plantas de edificación y de 9,5 metros para 3 plantas de edificación.

Teniendo en cuenta que la altura libre mínima en planta baja será de 3,20 metros en todos los casos.

Artículo 43. Cornisas y voladizos.

No se permitirán sobresalientes a cornisas, salvo palomares e instalaciones de captación de energía eólica o solar, antenas, chimeneas y cajas de escalera.

Se permitirán trasteros retranqueados 4 metros de la línea de fachada. No se permitirán voladizos a menos de 3,20 metros de altura sobre rasante. Se separarán de las medianeras dejando libre un ángulo de 45° respecto a la fachada y nunca dejando una separación menor de 0,60 metros.

En los voladizos existirá un 60 por 100 de miradores y un 40 por 100 de balcón.

En las calles inferiores a cinco metros tan sólo se permitirán balcones con un saliente máximo de 0,40 metros. Los salientes máximos en calles superiores a ocho metros serán de 1 metro.

En calles de 5 a 8 metros los voladizos serán de 0,70 metros con balcones y miradores en la proporción del 60 por 100 y 40 por 100.

En las calles de ancho irregular se considerará como ancho de la misma a estos efectos la medida del ancho a que afecte.

Artículo 44. Ocupación máxima parcela.

Se permitirá la ocupación máxima del 100 por 100 de la superficie en las zonas residencial de entre medianeras.

Artículo 45. Obras de reforma, ampliación o consolidación.

En edificación a la línea se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas normas para las obras de nueva planta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Artículo 46. Condiciones estéticas.

La composición arquitectónica será libre dentro de las normas generales de estas ordenanzas, teniendo en cuenta que predominará el sentido vertical de los huecos y la superficie de macizo con respecto a la de huecos.

Las construcciones, tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a la utilización de materiales aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona.

En todo el suelo urbano se evitarán al máximo las medianeras vistas por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada las medianeras que deban quedar vistas, que deberán estar terminadas con lucido de cemento y pintadas de blanco. No se permitirán la instalación de tenderos en fachada.

En cuanto a los edificios de interés histórico-artístico y tipológico a conservar se deberá realizar un catálogo que indicase las distintas protecciones individual o de conjunto y que éstas se incorporasen a la normas subsidiarias.

En el núcleo de Polinyà de Xúquer, en suelo urbano residencial, se prohíben las cubiertas de fibrocemento, plancha metálica o plástico, como elementos de cubrición o cerramiento para quedar visto.

En cuanto a Benicull, no se autorizarán cubiertas ni cobertizos, ni otros elementos de cubrición en fibrocemento, para suelo residencial, aluminio y plástico.

Artículo 47. Parcela mínima.

Se considera solar mínimo edificable aquel que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima en planta 100 m².
- b) Longitud mínima fachada 6 metros.

Artículo 48. Parcela en casco antiguo.

En aquellas parcelas que en el momento de entrada en vigor de estas normas tengan ya la consideración de solar o precedan del derribo de edificaciones existentes y que por hallarse entre medianeras no puedan cumplir todas las condiciones que exige el anterior capítulo se permitirá la edificación si su forma posibilita la construcción de viviendas en las que, al menos, una de las piezas con un paramento no inferior a 2,5 metros recaiga directamente a la calle.

Artículo 49. Sótanos y semisótanos.

Se permitirán los sótanos y semisótanos siempre que se garanticen condiciones suficientes de ventilación e iluminación. Se autorizará la construcción de sótanos con la limitación de una profundidad máxima equivalente de 1/3 de la altura cornisa, no serán habitables. Se autorizará semisótanos, en ningún caso habitables, y con altura libre sobre la rasante de la acera que no exceda de 1,20 metros.

Quedan totalmente prohibidas las viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 50. Usos.

Los usos establecidos en el suelo urbano residencial entre medianera serán:

Viviendas.

Comercios y oficinas.

Pequeños talleres e industrias artesanales.

Locales de espectáculos.

Garajes.

En suelo urbano residencial entremedianeras se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, a excepción de la zona delimitada como Casco Antiguo, debiendo para ello separarse a medianeras con una distancia mínima de tres metros, y debiendo igualmente tratarse como fachadas las medianeras que vayan a dar vista.

La delimitación de Casco Antiguo, realizada en base a la tipología y edad de las edificaciones, es la zona definida como el área comprendida entre las calles de: Mariano Benlliure, Sueca, Lepanto, Canónigo Hemandis, avenida de Alzira, San Vicente, San Eduardo, García Trevijano, Santísimo Cristo, San Blas, Venecia, Río, línea entre Espatería y Maestro Serrano, y Passeig de Colón.

Artículo 51. Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

1. Vivienda mínima.

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de:

Cocina, compuesta por fregadero y aparato de cocina.

Comedor-estar.

Dormitorio para dos camas. Dormitorio para una cama.

Un aseo compuesto por lavabo, inodoro y ducha.

2. Dimensiones mínimas.

Las distintas dependencias que formen parte de la vivienda cumplirán, como mínimo, las dimensiones que se consignan en el siguiente cuadro:

Dependencias	Anchos	Superficies
Comedor	3,00 m	10,00 m ²
Estar	1,90 m	6,00 m ²
Comedor-estar	3,00 m	16,00 m ²
Comedor-estar-cocina	3,50 m	20,00 m ²
Cocina (sin lavadero)	1,60 m	4,50 m ²
Lavadero independiente	0,80 m	1,50 m ²
Cocina sin lavadero	1,60 m	6,00 m ²

Dependencias	Anchos	Superficies
Aseo solo	1,10 m	3,00 m ²
Aseo si hay baño	0,80 m	1,50 m ²
Baño	1,30 m	4,00 m ²
Dormitorio principal	2,50 m	10,00 m ²
Dormitorio dos camas	1,90 m	8,00 m ²
Dormitorio una cama	1,90 m	6,00 m ²
Vestíbulo	1,10 m	1,40 m ²
Pasillo	0,80 m	

3. Iluminación y ventilación.

a) La superficie de iluminación no será inferior a 1/10 de la que tenga la dependencia de la vivienda que ilumine.

b) La superficie de ventilación no serán inferior a 1/2 de la mínima de iluminación.

c) Los huecos de iluminación y ventilación de dependencias recayentes a terrazas, solana y galerías cubiertas y abiertas por su frente se consideran como luces directas, siempre que la profundidad de la terraza, solana o galería no sea superior a 3 metros, si está situada en fachada patio abierto a fachada o patio interior.

d) Los cuartos trasteros y roperos, situados dentro del ámbito de la vivienda, no se exigirá que tengan iluminación y ventilación directa siempre que en su interior no se pueda inscribir un rectángulo de 1,50 × 1,50 metros.

Las despensas tendrán ventilación por una rejilla de 60 cm².

También podrá efectuarse forzada por conducto a patio cumpliendo lo establecido sobre patinillos y chimenea de ventilación regulados en estas ordenanzas.

e) Los baños y aseos podrán tener la ventilación forzada por patinillo o por chimenea de ventilación ateniéndose a lo prescrito sobre estos sistemas de ventilación en estas ordenanzas.

f) La altura mínima de todas las piezas será de 2,60 metros.

Artículo 52. Talleres y pequeñas industrias.

Se considerarán compatibles con el uso de viviendas aquellos que tengan:

—Potencia máxima 15 CV.

—Nivel sonoro exterior 50 dB.

—Superficie máxima 300 m².

Artículo 53. Patios a fachada.

Podrán construirse patios abiertos a fachadas, siempre y cuando a todos sus paramentos tengan tratamiento de fachada, y en ningún caso al construirlos se dejarán medianeras vistas, por lo que el propietario dará a la correspondiente medianera el tratamiento de fachada.

No tendrán consideración de patios abiertos los retranqueados cuya profundidad, perpendicularmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 metros, siempre que en los planos laterales no se abran huecos. Si se dejaran patios abiertos a fachada deberá construirse verja o seto siguiendo la alineación de la calle. En ningún caso la altura de esta verja excederá de los 3 metros y en ellas podrán abrirse puertas de penetración a patio.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones.

—Longitud mínima del frente abierto: 4 metros.

Profundidad máxima doble del frente abierto.

Capítulo III. Normas específicas para el suelo urbano residencial de baja densidad.

Artículo 54. Fachadas.

En la línea oficial de fachada se deberá realizar una valla, siendo 1 metro la altura máxima de obra y el resto metálica o madera.

El retranqueo de la obra respecto a la línea de fachada será como mínimo de 3 metros.

Separación lindes:

Se separarán las edificaciones de los lindes de parcela 1,50 metros.

Artículo 55. Alturas.

La altura máxima permitida será la correspondiente a II plantas, es decir, 6,50 metros.

Artículo 56. Tipología.

La tipología a desarrollar en este suelo serán viviendas unifamiliares, nunca se admitirán bloques cerrados de viviendas plurifamiliares.

Artículo 57. Parcela mínima.

Referida al núcleo de Polinyà de Xúquer y al otro lado de la ronda.

Parcela mínima, 250 m².

Fachada mínima, 10 metros.

Artículo 58. Restantes parámetros urbanísticos.

En cuanto a usos y demás condiciones se regirán por los artículos anteriores establecidos para la zona de suelo urbano residencial entre medianeras, establecidos en el capítulo II del título III.

Artículo 59. Ocupación máxima parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 60 por 100 de la superficie en planta, quedando el resto destinado a jardín interior.

Artículo 60. Incompatibilidad de uso.

No se admiten en este tipo de suelo ningún uso que no sea vivienda y garaje para la propia vivienda.

Título IV. Ordenanzas del suelo urbano residencial con tolerancia de almacenes y servicios.

Capítulo I. Delimitación.

Artículo 61. Delimitación.

Se regula por esta ordenanza y delimita en los planos correspondientes de las presentes normas la zona del suelo urbano destinada a residencial con tolerancia de almacenes y servicios existente en el núcleo de Polinyà de Xúquer.

Capítulo II. Parcelación.

Artículo 62. Parcela mínima.

La superficie mínima de cada parcela será de 100 m², y la longitud mínima del frente de alineación de cada parcela será de 6 metros.

Capítulo III. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 63. Tipos de edificación.

Se distinguen cuatro tipos de edificación dentro de parcela:

- Viviendas.
- Naves de almacén.
- Bloques de oficinas, representativos o de exposición.
- Construcciones accesorias.

Las zonas administrativas que se instalen en el interior de las naves deberá aislarse del resto, por medio de divisiones estancas a ruidos, olores, polvos, etc.

Las construcciones accesorias son todas aquellas necesarias no incluidas en los dos primeros tipos de edificación, comprenden los depósitos elevados, refrigeración chimeneas, viviendas en las condiciones que se fijan más adelante, etc.

Artículo 64. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación permitida es de 8,50 metros, medidos desde el punto medio de la acera de la calle a que dé frente.

La edificación tendrá un máximo de dos plantas, con una altura mínima en planta de piso de 2,50 metros.

Se permiten semisótanos cuando se justifique debidamente, quedando prohibidos su uso como locales de trabajo.

Artículo 65. Vallado.

En el caso de que se establezcan retranqueos será obligatorio el vallado de las parcelas en las alineaciones de los frentes de fachada. El cerramiento o vallado tendrá una altura máxima de 4 metros, debiendo cumplir las siguientes características.

- Basamento macizo de fábrica, hasta 1 metro de altura.
- Verja o tela metálica, celosía, seto, etc., hasta alcanzar junto con el basamento una altura mínima de dos metros, contándose desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior: A 1 metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

- Puertas practicables diáfanos de acceso a la parcela con un mínimo de dos metros de altura, en caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se vallaran en su parte a fachada, podrá requerir el Ayuntamiento al propietario, y en caso de incumplimiento podrá ejecutarlo el Ayuntamiento subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

Artículo 66. Condiciones estéticas.

Tanto los muros y fachadas como las paredes de las cercas o vallados deberán ofrecer la calidad y aspecto de obra terminada.

Se prohíben las estridencias de forma o colorido de la edificación externa, debiendo guardar la armonía del conjunto.

Se permiten los elementos prefabricados siempre que reúnan las condiciones mínimas de la buena construcción.

Composición libre, procurando que los bloques administrativos se sitúen en los accesos principales u de cara a los viales de acceso.

Los rótulos de identificación que se coloquen lo serán dentro de la misma edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los paramentos exteriores.

Deberán ser realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos y, en todo caso, se podrá imponer a la empresa correspondiente la restitución o supresión de los indicadores deteriorados en mal estado de conservación.

Artículo 67. Usos permitidos.

Dada la proximidad de este sector industrial a los sectores residenciales del casco urbano queda prohibido terminantemente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas, de acuerdo con la calificación establecida en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y disposiciones que lo desarrollan.

En cuanto a las calificadas como molestas se autorizarán siempre que quede debidamente justificada y garantizada la salubridad, no contaminación y evitación de ruidos, vibraciones y trepidaciones y restantes molestias que resulten incompatibles por su cercanía al casco residencia, debiéndose justificar todos y cada uno de los extremos mediante los pertinentes informes técnicos y garantizarse su cumplimiento por la propiedad.

Se permite la actividad de almacenaje y aquellas actividades declaradas inocuas, como la manipulación, envasado, etc., de productos hortofrutícolas.

Se permiten, también, comercios y oficinas, así como cafeterías y restaurantes.

Se permiten las viviendas entre medianeras, en planta de piso 1.º y separadas de los usos anteriores.

Artículo 68. Limitaciones.

Los datos técnicos a cumplimentar por parte de las industrias que se ubiquen en esta zona son:

- Un máximo de 70 dB. de intensidad sonora medida a 1,5 metros de las máquinas en funcionamiento.
- Un máximo de 0,075 kw/m² de densidad de potencia.
- Potencia mecánica máxima de 50 CV.

Capítulo IV. Condiciones generales.

Artículo 69. Condiciones generales.

Cuando la obra que se pretende reformar no reúna las condiciones higiénicas mínimas la Corporación podrá ordenar su clausura.

Título V. Ordenanzas del suelo urbano de uso industrial.

Capítulo I. Condiciones de edificabilidad y usos.

Artículo 70. Usos.

Se permitirán en esta zona las instalaciones de tipo industrial, salvo aquellas que por sus espaciales características sean consideradas como peligrosas y no adecuadas a las características del suelo, además de aquellas que no justifiquen una clara disposición de evitar molestias y contaminaciones al suelo urbano y aquellas que, aun siendo insalubres, nocivas y peligrosas, hayan merecido la excepción de distancia en función de las medidas correctoras a aplicar conforme la Reglamento de Actividades.

Artículo 71. Viviendas.

Queda prohibido el uso de vivienda, exceptuando aquellas viviendas que pudieran edificarse para el personal de vigilancia y limpieza de las industrias.

La superficie de ésta vivienda por cada industria construida no será superior a 150 m² ni inferior a 60 m².

Artículo 72. Garaje y oficinas.

El uso de garaje se permitirá cuando éste acompañe a la actividad industrial.

El uso de oficinas se permitirá cuando éste acompañe a la actividad industrial.

Capítulo II. Parcelación.

La parcela mínima del suelo urbano industrial será de 400 m², y en ningún caso los viales de acceso a las parcelas serán menores de 8 metros de anchura y la fachada menor de 10 metros.

Capítulo III. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 74. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad será de 8 m³/m².

Artículo 75. Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 80 por 100 del total de la parcela.

Artículo 76. Espacios interiores.

Los espacios exteriores que resulten como consecuencia de los retranqueos serán de uso de la empresa y éstos se destinarán para aparcamientos, zonas ajardinadas y muelles de carga que no estén cubierto. También se prohíbe en estos espacios exteriores almacenar diversos elementos o mercancías.

No se permitirá la utilización de los espacios exteriores a las industrias como espacios para incineración de residuos sólidos ni líquidos.

Artículo 77. Vallado.

Los cerramientos de parcelas se harán mediante una cerca de altura no superior a dos metros y se harán simultáneamente a la ejecución de la urbanización independientemente de que se hayan instalado industrias en las parcelas o no. El tratamiento de esta cerca tendrá la condición de medianera y a las limitaciones de ésta se someterá.

Artículo 78. Alturas de edificación.

La altura máxima del cuerpo de oficinas será de 10 metros y la planta baja tendrá una altura libre de 3 metros.

La altura máxima de la edificación de uso industrial es de 12 metros, siempre y cuando se respeten las condiciones de volúmenes establecidas.

Artículo 79. Otros usos.

Se permiten en suelo industrial los sótanos y semisótanos.

Queda prohibida toda actividad industrial a desarrollar en los sótanos. Se prohíben totalmente las viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 80. Limitaciones.

El grado máximo de intensidad sonora que se admite es de 75 dB, medidas las intensidades a una distancia de 1,5 metros y con las máquinas en funcionamiento.

Artículo 81. Fachada y a lindes.

Se separarán de la línea de fachada 3 metros como mínimo y de los lindes de parcela una distancia mínima de 2 metros, que servirán de cortafuegos.

Título VI. Normas de urbanización.
Artículo 82. Ambito de aplicación.

Las presentes normas de urbanización serán de aplicación obligatoria para los proyectos de urbanización, planes parciales, de reforma interior, etc., que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas calificadas en estas normas.

Regirán con carácter supletorio las normas complementarias y subsidiarias de ámbito provincial de Valencia.

Artículo 83. Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipos de construcción proyectada.

Artículo 84. Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo calculado para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Para verter el subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante un red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Los sistemas de depuración que se prevén son: actualmente el núcleo de Polinyà de Xúquer no tiene depuradora y vierte directamente al río Júcar, el sistema a emplear dada la población y la carestía de terreno sería un sistema de tanque de oxidación total; en cuanto al núcleo de Benicull, actualmente tiene un tanque Imhoff y habría que sustituirlo por un tanque de oxidación total; y por último La Font vertería a la depuradora de Benicull.

Cuando el afluente vierta a alguna vaguada, arroyo, cauce público, deberá proveerse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido que imponga el mismo.

Artículo 85. Energía eléctrica y alumbrado público.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kilowatio/hora por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas, y las correspondientes a uso doméstico serán subterráneas las líneas telefónicas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidas aéreas, deberá respetarse la servidumbre correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

En vías principales = 10 Lux.

En vías secundarias = 5 Lux.

Artículo 86. Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose en cuanto a su anchura a las distintas clases de vías que requiera la densidad del tráfico previsto en el desarrollo del planeamiento parcial o especial, en cada caso, siendo el ancho mínimo de los viales de 10 metros.

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas.

Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, se recogen en el siguiente cuadro:

Distancias mínimas de separación

Clase de línea	De la construcción a la arista exterior	De los cerramientos a la arista /al eje
Carreteras y caminos comarcales y locales	18 m	8 m
Provinciales (vecinales)	18 m	3 m
Municipales	15 m	/4 metros
Distribuidores primarios (en proyecto)	25 m	
Líneas férreas	15 m	5 m
Cauces fluviales (máxima venida)	20 m	3 m
Líneas eléctricas	5 m	
Instalaciones insalubres	600 m	

Distancia de los límites exteriores de las zonas a la arista exterior de la explanación

Tipo de carretera	Dominio público	Servidumbre	Afección	Línea edificación
Nacional	3 m	8 m	50 m	25 m
Provincial y municipal	3 m	8 m	30 m	18 m

Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988

En los cruces y bifurcaciones las distancia mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud media desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro anterior (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

Para ejecutar en la llamada «zona de afección de las carreteras», (equivalente a una franja de 50 metros de ancho a cada lado de las carreteras nacionales o de 30 metros de las restantes carreteras, líneas férreas, cauces y canales) cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera línea férrea, cauce o canal.

Título VII. Ordenanzas en suelo urbanizable.
Capítulo I. Normas generales.
Artículo 87

En el núcleo de Polinyà de Xúquer se delimitan dos sectores: Sector 1 al norte de la carretera Alzira-Sueca y Sector 2 al Sur, la delimitación de cada uno de estos sectores la dan los propios planos del proyecto.

Artículo 88

En el núcleo de Benicull se establecen tres sectores en este tipo de suelo: Sector 1 al oeste de la población, Sector 2 al este y arriba de la carretera Benicull-La Font y Sector 3 al este y debajo de la carretera antes citada.

Artículo 89. Definición de núcleo de población en suelo urbanizable. No se podrá edificar a menos de 10 metros de distancia de la Ronda ni calles perimetrales.

- En ningún caso se podrá edificar en las prolongaciones de las alineaciones de las calles del suelo urbano ni en 2 metros a cada lado de ambas alineaciones de fachada.
- La distancia entre edificaciones será mayor de 100 metros.
- En ningún caso se permitirán más de 4 edificaciones en todo el suelo.
- La parcela mínima será de 5.000 m².

Artículo 90

El plan parcial se redactará a instancias de los propietarios de las parcelas o de oficio por el Ayuntamiento en un plazo de 4 años.

Artículo 91

V. La forma de actuación en estos sectores de suelo urbanizable será por compensación o por cooperación.

Capítulo II. Normas específicas para el suelo urbanizable.

Residencial de viviendas adosadas

Artículo 92. Ocupación máxima parcela.

Se permitirá la ocupación máxima de parcela del 80 por 100 de la superficie total en la zona residencial de viviendas adosadas.

Artículo 93. Parcela mínima.

Se considera solar mínimo edificable aquel que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima en planta 90 m².
- b) Longitud mínima fachada 6 metros.
- c) Círculo inscrito mínimo en parcela de 5 metros de diámetro.

Artículo 94. Sótanos y semisótanos.

Se permitirán los semisótanos siempre que se garanticen las condiciones suficientes de ventilación e iluminación. No se autorizará la construcción de sótanos.

Se autorizará semisótanos, en ningún caso habitables, y con altura libre sobre la rasante de la acera que no exceda de 1,20 metros.

Quedan totalmente prohibidas las viviendas en semisótanos.

Artículo 95. Usos.

Los usos establecidos en el suelo urbano residencial de viviendas adosadas serán:

Viviendas.

Comercios y oficinas.

Locales de espectáculos.

Garajes.

Queda terminantemente prohibida la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas, de acuerdo con la calificación establecida en el Reglamento de Actividades y disposiciones que lo desarrollan.

Artículo 96. Alturas de las edificaciones.

La altura de cornisa será de 9,50 metros como máximo, correspondiente a un número máximo de plantas de 3 plantas. La altura máxima total se establece en 10,50 metros.

Artículo 97. Parámetros urbanísticos.

Los restantes parámetros urbanísticos para la zona de suelo urbanizable residencial de viviendas adosadas serán idénticos a los establecidos para la zona de suelo urbano residencial entremedianeras, establecidos en el capítulo II del título III.

Título VIII. Edificaciones en suelo no urbanizable no protegido.

Artículo 98. Construcciones para vivienda.

La edificación en esta clase de suelo se regirá por lo siguiente:

La parcela mínima será de 5.000 m².

Volumen máximo 0,10 m³/m².

Altura de cornisa 6 metros.

Separación de lindes 4 metros y a caminos de 6 metros.

Artículo 99. Construcciones para tareas agrícolas.

Las edificaciones para instalar motores de riego no superarán 12 m².

Las edificaciones para guardar apero de labranza no superarán 24 m².

Artículo 100. Construcciones para fines sociales o de utilidad pública.

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural deberán justificar la necesidad de su emplazamiento y el destino público o social, así como la adecuación de la edificación proyectada (volumen, altura, ocupación, retranqueos, accesos, dotación de servicios, etc.), con la finalidad que haya que cumplirse y ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:

- a) Volumen máximo 1 m³/m².
- b) Acceso rodado desde vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificados con carácter previo al otorgamiento de licencia.
- c) Ocupación máxima de parcela del 40 por 100.
- d) Retranqueos a lindes y fachada de 10 metros.

Altura máxima permitida

Es de dos plantas con un máximo de 7 metros de altura de cornisa.

Las construcciones guardarán una separación a lindes de parcelas continuas de 3 metros, salvo conformidad expresa del propietario colindante.

Las distancias de las construcciones y vallas de todas clases a los caminos serán de 3 metros desde el borde del camino.

Título IX. Suelo no urbanizable protegido.

Artículo 101

No se podrá edificar en las zonas de dominio y protección de las vías de comunicación establecidas en los planos y en las normas.

Artículo 102

No se podrá edificar en la franja de 100 metros reservada como desagüe natural que constituye la Acequia del Rey, tampoco se podrán realizar obras de ningún tipo ni movimientos de tierra que tiendan a variar la cota del terreno en esa franja.

Artículo 103

En La Montañeta de la Font las medidas de protección se establecen en: no se podrá realizar en ella ninguna edificación, no se podrá talar en ella ningún árbol, no se podrán realizar caminos interiores para vehículos.

Artículo 104

En cuanto a los restos arqueológicos se respetarán en su estado actual, no pudiéndose modificar ni alterar el entorno de dicho paraje en la partida del Gual y la Casa Colom.

En cuanto a la sima de la Pedrera su único valor es histórico, donde se encontraron restos, pero que no existe nada más según escrito de la Excelentísima Diputación Provincial, no obstante se conservará ésta en su situación actual.

Artículo 105

La Zona dels Ullals, donde existe instalada una piscifactoría de la Conselleria de Agricultura, se deberá conservar en su situación actual y para ello establecemos los siguientes condicionantes.

No se podrá edificar ni realizar movimientos de tierras en una franja de 50 metros fuera de las actuales propiedades de la piscifactoría; no se podrá realizar ninguna perforación particular para captación de aguas a menos de 100 metros de dichos terrenos.

Artículo 106

La protección de la zona de suelo no urbanizable entre la carretera de Alzira a Sueca y el río Júcar se debe basar en dos prohibiciones: No edificar bajo ningún concepto y no realizar movimientos de tierras en esa zona que alteren la cota y cultivos actuales.

Artículo 107

En esta figura de planeamiento no se contempla gráficamente la solución a la variante de la carretera W-1101 para evitar el tránsito por dentro de la población.

Las razones son de diversa índole, en primer lugar porque los datos que se tiene para poder decidir un proyecto de tal envergadura son nulos, en segundo lugar porque estimamos que la variante existente en el Plan General Comarcal de La Ribera Baixa vigente hasta el año pasado incluya una solución por arriba, la cual parecía adecuada y, además, sigue siendo viable a pesar de que se ha reformado la anchura de la Ronda de Polinyà de Xúquer, no obstante esta solución pasaría por no tocar el actual perímetro del suelo urbano y hacer la variante al este a la Mota o incluso en algunos tramos de la variante coincidiendo con ella, esto daría una consideración mayor a la Mota como muro o barrera de contención a las aguas del Júcar y por otro

lado se evitaría que colocándola por otro sitio se creara una nueva barrera de contención y ya de éstas el municipio de Polinyà de Xúquer está lleno.

Por lo tanto y como resumen la variante de la carretera se establece por arriba de la población entre el suelo urbano y la Mota y no se grafía porque no se tienen datos de radios, enlaces, anchuras, etc.

Anexo número 1

Artículo 108

Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía móvil, en todo el suelo urbano de Polinyà de Xúquer, en tanto no se regule, mediante Ordenanza para la Instalación y Funcionamiento de Instalaciones de Radiocomunicación de Telefonía Móvil o ley de rango superior que ordene las características que deben reunir dichas instalaciones.

Anexo número 2. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 109. Disposiciones generales.

En la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Polinyà de Xúquer, de acuerdo con los artículos 12.F y 17.3 de la LRAU, se crea un catálogo de bienes inmuebles en el que se determinan los elementos constructivos sujetos a régimen de protección por su interés arquitectónico, artístico e histórico, además de por su representatividad del acervo cultural común.

Cada uno de estos bienes queda adscrito a un nivel de protección, según lo dispuesto en el capítulo VIII del Reglamento de Planeamiento.

El presente catálogo será susceptible de ser desarrollado mediante un plan especial de protección, en el que se aborden los siguientes aspectos relativos a los elementos protegidos:

- a) Redefinición de los grados de protección y de los elementos protegidos.
- b) Concreción pormenorizada de los elementos de interés constitutivos de los edificios objeto de protección.
- c) Definición del régimen de usos, atendiendo a su compatibilidad con las tipologías y con los elementos protegidos.

En el presente catálogo de patrimonio arquitectónico y monumental protegido se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección, y la categoría normativa a la que se adscriben, según la sección primera del capítulo IV de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Se incluyen en este catálogo los bienes inmuebles de relevancia local, catalogados expresamente en este documento y que pasarán, según la citada ley, a formar parte del Inventario General del Patrimonio Valenciano, en su sección 2.ª.

En los bienes de relevancia local su inscripción en el inventario general viene determinada, de acuerdo con el artículo 48, por su inclusión en este catálogo de protección, su inclusión deberá ser comunicada al Registro de la Propiedad.

Artículo 110. Niveles de protección.

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina la clase de obras que en general se pueden efectuar sobre un inmueble sometido a protección.

Se establecen los siguientes niveles de protección:

- a) Nivel de protección integral.
- b) Nivel de protección parcial.
- c) Nivel de protección ambiental.

Artículo 111. Adscripción a los distintos niveles.

A. Se incluyen en el nivel de protección integral construcciones que deben ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

B. Se incluyen en el nivel de protección parcial las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos, en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y aquellos elementos constructivos singulares de valor intrínseco.

Se adscriben a este nivel de protección:

1. El edificio denominado «La Granja».

C. Se incluyen en el nivel de protección ambiental las construcciones que, aun sin presentar en sí mismas un espacial valor, contribuyen, por su notable articulación morfológica con el entorno, a conformar un ambiente urbano valioso por su tipismo y carácter tradicional, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano y la preservación de esas características ambientales.

Artículo 112. Nivel de protección integral.

En las construcciones sujetas a protección integral sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

No obstante podrán autorizarse los siguientes tipos de actuaciones:

- a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior, sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Si por cualquier causa los inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Artículo 113. Nivel de protección parcial.

En las construcciones sujetas a protección parcial se permitirán las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos de la estructura arquitectónica o espacial, tales como los espacios libres, alturas de forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escalera principal, fachada y demás elementos propios.

No obstante podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados, excepto las fachadas, cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del edificio protegido.

Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con las partes de la edificación relacionadas en el presente artículo.

Artículo 114. Nivel de protección ambiental.

En las construcciones sujetas a protección ambiental se puede autorizar:

- a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública.
- b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con proyecto de reconstrucción, remodelación o construcción alternativa, siguiendo los parámetros necesarios para preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 115. Normas de carácter general.

Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar insertos en la fachada del inmueble, salvo los que se adosen a los huecos de las plantas bajas y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

Quedan prohibidos todo tipo de marquesinas o salientes no originales. La protección se entenderá afecta a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o serán de mayor interés.

Además de las disposiciones contenidas en estas normas deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

Artículo 116. Documentación para la licencia.

Además de la documentación propia de cualquier proyecto de edificación la solicitud de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá aportar la siguiente documentación adicional:

- a) Plano parcelario.
- b) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente, que incluirá todas las plantas y alzados, así como una sección por la escalera, como mínimo.
- c) Fotografías a color de las fachadas, del paramento de fachada y de la calle en que se halle el edificio protegido, así como de los elementos puntuales protegidos.