



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

PLA GENERAL DE PAIPORTA.

NORMES URBANISTIQUES.

Rectificado hasta
Modificación Puntual N°23
Junio 2024



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1.	Objeto del Plan y ámbito territorial.
Artículo 1.1.2.	Vigencia
Artículo 1.1.3	Obligatoriedad.
Artículo 1.1.4.	Revisión.
Artículo 1.1.5.	Modificación.
Artículo 1.1.6.	Interpretación.
Artículo 1.1.7.	Publicidad de los documentos.

CAPITULO SEGUNDO DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 1.2.1.	Normas generales.
Artículo 1.2.2.	Desarrollo del Plan General en suelo urbano.
Artículo 1.2.3.	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable.
Artículo 1.2.4	Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.
Artículo 1.2.5.	Planes parciales
Artículo 1.2.6.	Catálogos de bienes y espacios protegidos.
Artículo 1.2.7.	Estudios de detalle.
Artículo 1.2.9.	Proyectos de Urbanización.

CAPITULO TERCERO GESTION DE PLANEAMIENTO DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANISTICAS

Artículo 1.3.1.	Ejecutoriedad del Plan General
Artículo 1.3.2.	Ejecución del planeamiento
Artículo 1.3.3.	Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.
Artículo 1.3.4.	Delimitación de unidades de ejecución.
Artículo 1.3.5.	Reparcelaciones.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO CUARTO. LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 1.4.1.	Actos sujetos a licencias
Artículo 1.4.2.	Clasificación de las obras.
Artículo 1.4.3.	Documentación para solicitar licencia.
Artículo 1.4.4.	Condiciones de urbanización para solicitar licencia.
Artículo 1.4.5.	Caducidad de las licencias.
Artículo 1.4.6.	Licencias de movimiento de tierras
Artículo 1.4.7.	Licencias de parcelación.
Artículo 1.4.8.	Licencias de cierre de parcelas.
Artículo 1.4.9.	Licencias de publicidad en vía pública
Artículo 1.4.10	Licencias sobre edificios catalogados.
Artículo 1.4.11	Licencias en suelo urbanizable.
Artículo 1.4.12	Licencias en suelo no urbanizable.
Artículo 1.4.13	Licencias de derribo.
Artículo 1.4.14	Licencias de primera utilización.
Artículo 1.4.15	Inspección de las obras.
Artículo 1.4.16	Licencias condicionadas.
Artículo 1.4.17	Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO II REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1.	Clasificación del suelo.
Artículo 2.1.2.	División del territorio en zonas de ordenación urbanística.
Artículo 2.1.3.	Red primaria o estructural de dotaciones públicas
Artículo 2.1.4.	Zonas.

CAPITULO SEGUNDO RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 2.2.1.	Sistema viario básico
Artículo 2.2.2.	Sistema ferroviario.
Artículo 2.2.3	Parques y jardines.
Artículo 2.2.4.	Usos admitidos en parques y jardines.
Artículo 2.2.5.	Equipamientos
Artículo 2.2.6.	Destino de los equipamientos.
Artículo 2.2.7.	Infraestructuras.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO III NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.

CAPITULO PRIMERO CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION.

Artículo 3.1.1.	Solar.
Artículo 3.1.2.	Alineaciones oficiales.
Artículo 3.1.3.	Rasantes.
Artículo 3.1.4.	Parcela edificable
Artículo 3.1.5.	Edificios fuera de ordenación.

CAPITULO SEGUNDO CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 3.2.1.	Edificabilidad.
Artículo 3.2.2.	Edificabilidad bruta.
Artículo 3.2.3.	Edificabilidad neta.
Artículo 3.2.4.	Superficie edificable.
Artículo 3.2.5.	Fondo o profundidad edificable.
Artículo 3.2.6.	Altura máxima y número de plantas.
Artículo 3.2.7.	Altura de cornisa
Artículo 3.2.8.	Altura de planta baja.
Artículo 3.2.9.	Altura de planta de piso.
Artículo 3.2.10	Altura libre.
Artículo 3.2.11	Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa
Artículo 3.2.12	Atico.
Artículo 3.2.13	Desván
Artículo 3.2.14	Altillos en planta baja.
Artículo 3.2.15	Sótanos.
Artículo 3.2.16	Semisótanos
Artículo 3.2.17	Vuelos miradores y balcones.
Artículo 3.2.18	Parcelas recayentes a calles con ordenanzas diferentes.
Artículo 3.2.19	Aparcamientos.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO TERCERO CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 3.3.1.	Clasificación de los usos.
Artículo 3.3.2.	Tipos de usos en función de su finalidad.
Artículo 3.3.3.	Clasificación de los usos según el régimen de disfrute.
Artículo 3.3.4.	Usos fuera de ordenación.
Artículo 3.3.5.	Condiciones generales de uso residencial.
Artículo 3.3.6.	Condiciones del uso comercial.
Artículo 3.3.7.	Condiciones del uso oficinas.
Artículo 3.3.8.	Condiciones del uso hotelero.
Artículo 3.3.9.	Condiciones de uso industrial.
Artículo 3.3.10.	Condiciones de uso aparcamientos.
Artículo 3.3.11.	Condiciones de uso extractivo..

CAPITULO CUARTO CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 3.4.1.	Definiciones.
Artículo 3.4.2.	Condiciones de las piezas habitables de la vivienda..
Artículo 3.4.3.	Patios de luces.
Artículo 3.4.4.	Supresión de barreras arquitectónicas.
Artículo 3.4.5.	Chimeneas de ventilación y recogida de humos.
Artículo 3.4.6.	Escaleras y rampas.

CAPITULO QUINTO CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 3.5.1.	Condiciones generales.
Artículo 3.5.2.	Fachadas y cerramientos.
Artículo 3.5.3.	Aleros y cornisas.
Artículo 3.5.4.	Cubiertas inclinadas.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO IV SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1.	Definición.
Artículo 4.1.2.	Desarrollo del plan en suelo urbano.
Artículo 4.1.2.1	Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.
Artículo 4.1.3.	Parcelación.
Artículo 4.1.4.	Urbanización.
Artículo 4.1.5.	Edificación.
Artículo 4.1.6.	Usos globales.
Artículo 4.1.7.	Tipos de ordenación.
Artículo 4.1.8.	Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.
Artículo 4.1.9	Ejecución del planeamiento en suelo urbano.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO

ORDENANZAS Y USOS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Sección 1ª : Zonas

Artículo 4.2.1.1. **Localización de zonas.**

Sección 2ª.A.- Casco antiguo de Paiporta.

- Artículo 4.2.2.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.2.2. **Condiciones higiénicas de las viviendas.**
Artículo 4.2.2.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.2.4. **Usos permitidos.**

Sección 3ª.- Zona de ensanche.

- Artículo 4.2.3.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.3.2. **Condiciones higiénicas.**
Artículo 4.2.3.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.3.4. **Condiciones de uso.**

Sección 4ª.- Zona de Unifamiliares adosadas.

- Artículo 4.2.4.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.4.2. **Condiciones higiénicas.**
Artículo 4.2.4.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.4.4. **Condiciones de uso.**

Sección 6ª.- Zona de ciudad jardín.

- Artículo 4.2.5.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.5.2. **Condiciones higiénicas.**
Artículo 4.2.5.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.5.4. **Usos permitidos.**

Sección 6ª.- Zona de Tolerancia Industrial.

- Artículo 4.2.6.1. **Condiciones de edificabilidad.**
Artículo 4.2.6.2. **Condiciones higiénicas.**
Artículo 4.2.6.3. **Condiciones estéticas.**
Artículo 4.2.6.4. **Condiciones de uso.**



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 7ª.- Zona industrial

Artículo 4.2.7.1.	Condiciones de volumen.
Artículo 4.2.7.2.	Condiciones estéticas.
Artículo 4.2.7.3.	Condiciones de uso.
Artículo 4.2.7.4.	Condiciones de seguridad.
Artículo 4.2.7.5.	Condiciones higiénicas.
Artículo 4.2.7.6.	Condiciones especiales.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO V

SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1.	Definición.
Artículo 5.1.2.	Desarrollo del plan
Artículo 5.1.3.	Delimitación de sectores.
Artículo 5.1.4.	Planes parciales.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VI

SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO CONCEPTO Y ZONIFICACION

Artículo 6.1.1.	Definición.
Artículo 6.1.2.	Zonificación.
Artículo 6.1.3.	Formación de núcleo de población.

CAPITULO SEGUNDO SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR SU VALOR AGRICOLA

Artículo 6.2.1.	Definición.
Artículo 6.2.2.	Usos y edificaciones permitidos.
Artículo 6.2.3.	Usos y edificaciones prohibidos.
Artículo 6.2.4.	Edificabilidad.

CAPITULO TERCERO SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FERROVIARIA- VIARIA, FLUVIAL, ACEQUIAS, POZOS, LINEAS ELECTRICAS Y VIAS PECUARIAS.

Artículo 6.3.1.	Zona ferroviaria.
Artículo 6.3.2.	Zona de reserva ferroviaria.
Artículo 6.3.3.	Zona de protección ferroviaria.
Artículo 6.3.4.	Zona viaria.
Artículo 6.3.5.	Zonas contiguas a las carreteras.
Artículo 6.3.6.	Usos y edificaciones prohibidos.
Artículo 6.3.7.	Zona fluvial.
Artículo 6.3.8.	Acequias.
Artículo 6.3.9.	Pozos y captaciones.
Artículo 6.3.10	Líneas eléctricas.
Artículo 6.3.11	Vías pecuarias.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VII

PROTECCIONES

CAPITULO PRIMERO

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y LOS
CONJUNTOS URBANOS DE INTERES HISTORICO O AMBIENTAL.

Artículo 7.1.1.	Definición.
Artículo 7.1.2.	Niveles de protección..
Artículo 7.1.3.	Clasificación de las intervenciones.
Artículo 7.1.4.	Documentación a presentar para la concesión de licencia de obras, en los edificios protegidos, en su entorno inmediato y en las áreas de protección ambiental.

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS DE PROTECCION DEL AMBIENTE Y LA IMAGEN URBANA.

Artículo 7.2.1.	Ornato.
Artículo 7.2.2.	Publicidad exterior.
Artículo 7.2.3.	Arbolado.
Artículo 7.2.4.	Obras de urbanización.
Artículo 7.2.5.	Vallados.
Artículo 7.2.5.	Instalaciones en fachadas.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1.1.- Objeto del Plan y ámbito territorial.

El Plan General de Paiporta constituye el instrumento de ordenación integral del territorio de dicho municipio, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

El presente Plan es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta, aprobado el 22 de diciembre de 1988.

Artículo 1.1.2.- Vigencia

Se estará a lo establecido por el Art. 59 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.1.3.- Obligatoriedad.

Las determinaciones de este Plan obligarán tanto a la administración como a los particulares, con las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

Artículo 1.1.4.- Revisión.

La revisión de este Plan, previo estudio que demuestre la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las circunstancias siguientes :

- a) El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.
- b) La variación sustancial de las previsiones sobre crecimiento urbanístico del municipio que se mencionan en los documentos del Plan y siempre que la población del municipio supere los 25.000 habitantes.
- c) La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida la evolución económica y social.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.1.5.- Modificación.

La modificación de cualquier elemento de los que componen este Plan solamente será posible si no se alteran o varían substancialmente las previsiones de población. En todo caso, deberá atenerse a lo establecido en el Art. 55 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.1.6.- Interpretación.

Las normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para los equipamientos comunitarios.

La delimitación de los sectores, unidades y zonas de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales y/o Especiales, Estudios de detalle y Programas de Actuación Urbanística) que desarrollen el Plan General, así como en las delimitaciones de Unidades de Ejecución.

Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes :

a). No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, según interpretación "literal", en más o menos de un 5% sin perjuicio de los errores que pueda tener la planimetría.

b). No alterar la forma sustancial de la mencionada área, excepto las precisiones de sus límites debidos a ajustes respecto a :

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
- Características geográficas y topográficas del terreno.
- Límites físicos y particiones de propiedad.
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c). Asimismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de un sistema de Parques y Jardines Urbanos y/o de Equipamientos públicos, que suponga disminución de su superficie.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Todas las reglas serán de aplicación simultánea en cualquier planeamiento que desarrolle el Plan General, además en todos los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.

Artículo 1.1.7.- Publicidad de los documentos.

Los documentos integrantes del este Plan serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente los peticionarios de licencia o posibles interesados, podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía, información urbanística o consulta previa, con objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos de este Plan. Este informe será evacuado por escrito en el plazo de un mes a partir de la fecha de solicitud.

Serán también públicos los Planes o documentos urbanísticos que se aprueben como desarrollo del presente Plan



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 1.2.1.- Normas generales.

Las determinaciones del Plan General, se complementarán con Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle.

Cuando no esté prevista una de las actuaciones señaladas en el apartado anterior, las determinaciones del Plan General serán de aplicación inmediata y directa.

Artículo 1.2.2.- Desarrollo del Plan General en suelo urbano.

1. Todas las previsiones del Plan General en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa.
2. Asimismo, de conformidad con el Artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se podrán redactar Estudios de Detalle para prever o mejorar el señalamiento de alineaciones y rasantes así como la ordenación de los volúmenes.

Artículo 1.2.3.- Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable.

- 1.- En Suelo Urbanizable, el Plan se desarrollará necesariamente por medio de Planes Parciales y Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El ámbito territorial de los Planes Parciales se corresponderá con los sectores definitivos de los ámbitos de planeamiento parcial delimitados en el Plan.

Artículo 1.2.4.- Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.

- 1.- Las determinaciones del Plan que regulan el Suelo no Urbanizable son de aplicación directa e inmediata.
- 2.- Podrán formarse Planes Especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, o la mejora del medio natural.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.2.5.- Planes parciales

Los Planes Parciales de ordenación, tendrán que comprender las determinaciones previstas en los Art. 21 y 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Las determinaciones del Plan Parcial habrán de tener la precisión suficiente para permitir su ejecución sin necesidad de ningún otro estudio.

Artículo 1.2.6.- Planes especiales.

Los Planes Especiales podrá redactarse como complemento o mejora del planeamiento general, debiendo satisfacer los fines previstos en el Art. 12.E) y F) de ,la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.7.- Catálogos de bienes y espacios protegidos.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, de acuerdo con el Art. 25 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.8.- Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con el contenido del Art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.9.- Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan, en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO TERCERO: GESTION DEL PLANEAMIENTO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANISTICAS

Artículo 1.3.1.- Ejecutoriedad del Plan General.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo, de acuerdo con el Art. 59 de la LRAU.

Artículo 1.3.2.- Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de actuaciones aisladas..

Las actuaciones en suelo urbanizable requerirán la aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente y del PDAI regulado por la LRAU.

Artículo 1.3.3.- Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

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

La formulación de los programas y su ejecución se regulan en la sección 7ª de la LRAU.

Artículo 1.3.4.- Delimitación de unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

Artículo 1.3.5.- Reparcelaciones.

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el Artículo 29.9.B), esta adjudicación se concretará:

1º) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

2º) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

3º). El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4º). El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO CUARTO. LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 1.4.1.- Actos sujetos a licencias.

1.- Están sujetos a licencia municipal todos los actos a los cuales se refiere el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2.- En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones y concesiones de otras administraciones públicas, dejará sin efecto la exigencia de la licencia municipal, de tal forma que sin esto no se podrá iniciar obra o actividad, aunque cuente con aquellas autorizaciones o concesiones administrativas.

Artículo 1.4.2.- Clasificación de las obras.

1.- A los efectos del Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas Normas, se considerarán obras mayores los levantamientos de toda clase de construcciones, la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen substancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado. Serán obras menores las no comprendidas en la enumeración anterior.

Artículo 1.4.3.- Documentación para solicitar licencia.

1.- Las solicitudes de licencias de Obras Mayores, se acompañarán de los siguientes documentos :

- a) Proyecto Técnico (2 ejemplares) firmado por facultativo competente.
- b) Cumplimentación del modelo oficial previsto para las solicitudes de licencias.
- c) Aquella documentación que la Normativa específica de la zona lo demande.
- d) Ultimo recibo del IAE del constructor.

2.- En los supuestos de Obras de Reforma, se grafiarán de forma distintas de las obras que se conserven o permanezcan, las obras a construir.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

También se podrán representar por medio de planos separados el estado actual y los que se proyecten de reforma.

3.- Las solicitudes de licencias para realización de obras menores se habrán de acompañar de plano o croquis a escala de los mismos y del último recibo del IAE del constructor encargado de las mismas.

Artículo.1.4.4.- Condiciones de urbanización para solicitar licencia.

1.- Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

2.- Los suelos que no reúnan los servicios mencionados en el apartado anterior y que carezcan de alguno de los servicios mencionados, podrán igualmente solicitar licencia siempre que presenten las garantías y compromisos indicados en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Las fianzas que se constituyan para garantizar los compromisos hechos de acuerdo con el apartado anterior, podrán ser prestadas por las entidades bancarias o de seguros.

Artículo 1.4.5.- Caducidad de las licencias.

Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciese uso del derecho comenzando la ejecución o cuando sufriese una interrupción durante un período de seis meses, la licencia perderá su validez. El Ayuntamiento podrá imponer un plazo para la finalización de las obras. En todos los casos el Ayuntamiento podrá conceder una sola prórroga de seis meses a petición del interesado.

Las licencias deberán determinar el plazo en que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo. A petición del interesado, y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada en causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación.

En el caso en que no se especifiquen los plazos indicados en los párrafos anteriores, la licencia perderá su validez, pasados cuatro años desde su concesión.

Artículo 1.4.6.- Licencias de movimiento de tierras.

La licencia de movimiento de tierras en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimentación, excavación de subterráneos o destrucción de jardines, habrá de limitarse a obras de nivelación y limpieza de tierras.

Artículo 1.4.7.- Licencias de parcelación.

1. Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad. Es innecesaria la licencia cuando:

A) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de un cesión - ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa- a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

B) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

C) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

3. Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

A) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o

B) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o

C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior.

4.- Junto a la solicitud que se presente, se habrá de acompañar la siguiente documentación :

a) Memoria justificativa.

b) Plano de emplazamiento de la finca, referido a la clasificación del suelo que consta en el Plan General, a E: 1/5000 ó 1/1000.

c) Plano de Parcelación a escala 1/200.

Artículo 1.4.8.-Licencias de cierre de parcelas.

1.- Quedarán sujetas a licencia el cierre o cercado de las fincas.

2.- Los cerramientos se podrán ejecutar por medio de cualquier clase de materiales, que no constituyan un peligro para la seguridad de los vecinos,



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

como : alambre de espinos, vidrios en la coronación y otros análogos y de acuerdo con los acabados que determine el Ayuntamiento.

Artículo 1.4.9.- Licencias de publicidad en vía pública.

1.- La colocación de rótulos en fachadas indicadores de los establecimientos quedarán sujetos a licencia de obras menores. Por el contrario, los plafones publicitarios sea el que sea el lugar en que se coloquen y los situados en la cubierta de los edificios, tendrán la consideración de obra mayor.

2.- En todos los casos, a la correspondiente instancia habrá de acompañarse un croquis para las consideradas obras menores, y de proyecto asumiendo la dirección para las restantes.

3.- Los carteles habrán de armonizar con el estilo de las fachadas y con las características estéticas y ambientales del sector, pudiéndose negar su colocación si no se ajusta a las mismas, a criterio del Ayuntamiento.

Artículo 1.4.10.- Licencias sobre edificios catalogados.

La petición de licencias de intervención o actividades sobre edificios o elementos catalogados, precisará la aportación de la documentación complementaria exigida en estas Normas,

Artículo 1.4.11.- Licencias en suelo urbanizable.

En suelo Urbanizable no podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultanea, al menos, a su edificación.

Artículo 1.4.12.- Licencias en suelo no urbanizable.

1.- Las solicitudes de licencias para edificar construcciones en suelo no Urbanizable, se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que, con el preceptivo informe, los remita a la Comisión Territorial de Urbanismo, de acuerdo con el



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 8 de la Ley 4/92 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable.

2.- En todo caso, será preciso acompañar información de identificación de la finca : extensión, datos catastrales y registrales, acreditación de propiedad, fincas colindantes indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de modo que se demuestre que no existe peligro de formación de núcleo de población.

3.- La eficacia de la licencia o autorización estará condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de modo que quede vinculada la parcela a la edificabilidad concedida.

Artículo 1.4.13.- Licencias de derribo.

Está prohibido el derribo de toda parte de una edificación sin haber obtenido licencia previa.

A la solicitud que se formule para obtener esta licencia habrá de acompañarse la asunción de dirección por el facultativo que la dirigirá y la autorización que hace referencia la legislación de arrendamientos urbanos en el caso que la finca estuviese arrendada. Asimismo, se acompaña un documento en el que el solicitante se comprometa a reparar los daños que pueda ocasionar en los bienes de dominio público y repondrá los elementos de los diferentes servicios que provisionalmente se hayan de retirar.

Artículo 1.4.14.- Licencias de primera utilización.

1.- Todo edificio queda sujeto a licencia de primera utilización ,objetivo de su uso para comprobar si el mismo está de acuerdo con el Plan.

2.- No podrá otorgarse esta licencia en el supuesto que este edificio no se ajuste a las obras en su día otorgadas.

3.- La licencia de primera utilización o de modificación objetiva de su uso es imprescindible para el suministro municipal de aguas potables o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

4.- La licencia de primera utilización de los edificios, es independiente de la instalación y apertura de actividades industriales y mercantiles.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 1.4.15.- Inspección de las obras.

1.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento habrá de señalar la alineación, extendiéndose a los efectos la correspondiente acta, la cual eximirá al promotor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio si su realización se ajusta a la citada acta. La tira de cuerdas de la alineación y el acta se efectuará previa solicitud por el interesado.

2.- Acabadas las obras, el interesado lo notificará al Ayuntamiento, adjuntando certificación del facultativo director de las mismas, con objeto de efectuar la inspección final de las mencionadas. En ella se comprobará si el interesado se ha ajustado en su realización a la licencia otorgada, y también si se han reparado todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, desagües, subsuelo, alcantarillado, aguas potables, cables eléctricos y cualquier otro servicio análogo. Si esta inspección es favorable, se librará a favor del promotor la correspondiente licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 1.4.16.- Licencias condicionadas.

El Ayuntamiento someterá a condición la licencia que otorgue, si con ello puede evitar su denegación. La condición impuesta una vez firme, será exigible igual que el propio contenido de la licencia.

No se podrá condicionar el otorgamiento de una licencia a la previa aprobación de un Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Reparcelación.

Artículo 1.4.17.- Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.

Se prohíbe el otorgamiento de licencias a las actividades, instalaciones y edificaciones que vulneren la legislación de carreteras.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO II REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1.- Clasificación del suelo.

El territorio ordenado por este Plan se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Artículo 2.1.2.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Por su función en la ordenación del territorio, el Plan General divide el territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que le es de aplicación.

Artículo 2.1.3.- Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

1.-El Plan delimita la red primaria o estructural de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

2.- La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprende las reserva precisa para las siguientes:

- a) Parques públicos.
- b) Terrenos dotacionales
- c) Infraestructuras básicas.
- d) Vías públicas

Artículo 2.1.4.- Zonas.

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen uniforme urbanístico y edificatorio para los que el Plan General regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que albergase.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO: RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 2.2.1.- Sistema viario básico.

1.- La red viaria básica está compuesta por los terrenos e infraestructura destinados al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como por las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

2.- Los grafismos que figuran en los planos de ordenación dentro de las áreas orientativas de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros análogos con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos correspondientes.

3.- En los proyectos, construcción, conservación, financiación, usos y explotación de las carreteras, se observará lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su correspondiente Reglamento.

Artículo 2.2.2.- Sistema ferroviario.

1.- La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras que sirven para la circulación de los ferrocarriles así como por los talleres, muelles, almacenes y edificios de servicio.

2.- Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel y la edificación auxiliar y en general cuantas acciones urbanísticas se desarrollen en los terrenos comprendidos en la red ferroviaria, en este término municipal, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por lo establecido por este Plan General.

3.- En las áreas urbanas la distancia mínima de la línea de edificación a la línea que delimita la reserva ferroviaria (una anchura de 12 m. centrada en el intereje de las vías) será de 15 m. y de 50 m. en las áreas no urbanas.

Asimismo se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas, con excepción de los pasos que se permitan, los cuales deberán estar suficientemente señalizados y vigilados.

4.- Los actos de edificación y puesta en uso de terrenos incluidos en la red ferroviaria, están sujetos al trámite de licencia municipal, debiendo demostrarse en todo caso que los destinos urbanísticos de los terrenos son necesarios para el funcionamiento de la red.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 2.2.3.- Parques y jardines.

1.- En este suelo se comprenden espacios libres destinados a la formación de parques y jardines públicos.

2.- Constituirán parques públicos todas las reservas que para esta finalidad lleve a término el Plan General .

Artículo 2.2.4.- Usos admitidos en parques y jardines.

1.- Compatibilizando con el uso de esparcimiento y descanso que todo parque o jardín requiere, se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten ningún perjuicio al aprovechamiento y utilización pública, tales como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas ocupaciones.

2.- Se admitirán construcciones de uso deportivo, recreativo o cultural de uso público, siempre que la ocupación de dichas instalaciones no sea superior al 25 % y que la edificabilidad no sobrepase el 0'05 m²/m².

3.- En general no se admitirán aprovechamientos privados del subsuelo, suelo o vuelo de este espacio, admitiéndose la situación en el subsuelo de servicios públicos que se podrán gestionar directa o indirectamente, o bien la utilización del subsuelo para aparcamiento público o privado, mediante la correspondiente concesión.

4.- Finalmente se admite la posibilidad de servidumbre de luces y vistas de las fincas vecinas.

Artículo 2.2.5.- Equipamientos

1.- Tienen la consideración de equipamientos públicos, los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

2.- Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos serán preferentemente de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General de titularidad privada, seguirán el régimen previsto en estas Normas.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Aparte de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa privada podrá instalar en las distintas zonas de edificación no pública, aquellas que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.

Artículo 2.2.6.- Destino de los equipamientos.

1.- Dentro del Sistema de equipamientos se pueden establecer los siguientes usos:

a. Docente: Con posibilidad de instalar centros maternos, centros de Preescolar, centros de Primaria, de Secundaria, de Formación Profesional y sus instalaciones anexas. El uso docente se determina incompatible con cualesquiera otros usos no públicos, en el solar donde se ubique. Al contrario, la ordenación concreta del suelo destinado a equipamiento docente público, se proyectará en base al criterio de posibilitar la compatibilidad de sus instalaciones, fundamentalmente las deportivas, para el uso escolar y de la población en general.

b. Sanitario-Asistencial: Sanitario, centros tercera edad, etc.

c. Socio-Cultural: Casas de cultura, bibliotecas, centros sociales, etc.-

d. Administrativos: Centros para la administración pública, congresos y exposiciones, servicios de seguridad pública y otros análogos.

e. Abastecimientos: Mercados, hipermercados, grandes almacenes, galerías o centros comerciales, etc.

f. Cementerios.

g. Deportivos:

2.- La gestión de los servicios que se instalen en cada uno de estos equipamientos se podrá realizar de acuerdo con las previsiones de estas Normas.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 2.2.7.- Infraestructuras.

1.- El Plan General contempla la ordenación de las infraestructuras básicas precisando la reserva de suelo necesario para el establecimiento de las mismas.

2.- El desarrollo de las infraestructuras básicas y el destino de las reservas de suelo necesarias, se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de Planes especiales o Proyectos fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

3.- Los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el Plan General, así como los de los Planes Parciales que desarrollen en suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

a.- Abastecimiento de agua potable:

La red de distribución será mallada con llave de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama para reparaciones y mantenimientos.

Se completará con conducciones para riego, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramal e hidrantes, uno cada 250 m.

La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- 500 l/vivienda y día
- equivalencia con otros usos según NTE.IFA
- estimación de caudal global aproximado de 20 l/habitante día.
- El margen de presiones en la red:
 - presión máxima: 5 Kg/cm².
 - presión residual para tomas de edificios de 4 plantas 3'5 Atm.
 - presión admisible en tuberías: 15 Kg/m².
- Medidas para la conservación de la potabilidad del agua:
- Se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 1423/82 de 18 de junio sobre Reglamentación Técnico Sanitaria para el



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

- Las separaciones verticales y horizontales con otras redes serán, como mínimo:

	separación	
	vertical	horizontal
Alcantarillado	0'50 m.	0'50 m.
Gas	0'50 m.	0'50 m.
Electricidad MT	0'30 m.	0'30 m.
Electricidad BT	0'20 m.	0'20 m.

- Se instalarán válvulas y ventosas en ramales no mallados, para permitir la renovación de aguas estancadas en tuberías.
- Tiempo máximo de renovación de agua en depósitos de dos días.

b. Saneamiento.

- El cálculo de los caudales incluirá un porcentaje de absorción de aguas pluviales no inferior al 50%, calculando con un periodo de retorno no inferior a 25 años.

- Dotación media de agua: 200 l/habitante y día.

- La velocidad de los fluidos será:

- Máxima 4 m/s
- Mínima 0'5 m/s
- De cálculo 3 m/s

- Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la Reglamentación de vertido de aguas residuales (O.M. 4 Sep. 59) y disposiciones complementarias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación. Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido según lo establecido en estas Normas.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

En casos de pendientes reducidas en tramos iniciales de redes, resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los caudales autolimpiantes requeridos para cada seccionado. Los pozos de registro se dispondrán en general en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, y en alineaciones rectas a distancias inferiores a 50 m. en conductos visitables y 30 m. en los no visitables.

c. Energía eléctrica:

- Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

5.000 W/vivienda

100 W/m². comercial

15 W/m. de vial o espacio libre iluminado

- Coeficiente de simultaneidad: 0'45

- Factor de potencia: 0'85

- La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del Plan General. Se cumplirá la normativa Técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

d) Instalación de telefonía e infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones análogas, digitales o por cable, subterráneas, en las urbanizaciones integradas en las unidades de ejecución.

e) Instalaciones e infraestructuras suficientes para la instalación de suministro de gas natural.

f) Los proyectos de urbanización fijarán la reserva de espacio suficiente en la vía pública para albergar contenedores de residuos sólidos, papel y vidrio.

4.- Tanto las infraestructuras como cualquier otra incluida en proyecto de urbanización en suelo urbano o que desarrollen Planes Parciales en suelo urbanizable, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización, objetivos, planos a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el Plan de ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, salvo cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniencia por motivos de interés público en que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de tendido o en trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, en base a los planes de ordenación, renunciando expresamente a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

5.- En relación con el servicio de Recogida y tratamiento de residuos sólidos, se estará a lo indicado en la Sección 3ª del Capítulo VIII, de las Normas de Coordinación Metropolitana (Normas 273 a 277), y a los efectos de la posible aparición de vertederos incontrolados, serán de aplicación, en todo el Término Municipal de Paiporta, las siguientes medidas :

a) Queda prohibido proceder a realizar vertidos de residuos sólidos en cualquier punto del término municipal, sin la previa autorización Municipal y tras la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar el posible impacto ambiental y paisajístico.

b) Por la autoridad municipal, se procederá a la clausura de todos aquellos vertederos incontrolados que existan en la actualidad o puedan existir en el futuro.

c) Asimismo, por la autoridad municipal, se dictarán las medidas necesarias para la regeneración de los suelos afectados por los vertederos incontrolados.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO III **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS**

CAPITULO PRIMERO: **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION**

Artículo 3.1.1.- Solar.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

2. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las Líneas de Referencia, fijándose una Línea de Referencia para cada calle o plaza que



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

sirva a dicha parcela. Estas Líneas de Referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes, con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas Líneas se obtendrá la distancia D entre estas Líneas de Referencia y los lindes frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

- I. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela, de acuerdo con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las reglas siguientes:

- II. Si el ancho de calle fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el Plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de calle, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 12 m., en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regla III.

- III. La distancia D no podrá ser inferior, en ningún caso a 10 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor; en este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre la alineación exterior considerada para determinar el ancho de calle, hasta el bordillo de la acera opuesta.

- IV. El ancho del vial de servicio, en aquellos casos en los que se trate de viales extremos del término municipal, o en los que la fachada opuesta sea de uso público, y cuyo ancho es mayor a la altura de referencia, la distancia D deberá de considerarse la totalidad del ancho de la calle.

3. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el dominante de la calle o el de simetría de la plaza. La máxima altura de cornisa se determinará conforme a la Ordenanza correspondiente, y, a estos efectos, se añadirá a lo que resulte de estos parámetros la altura correspondiente a los áticos permitidos, en su caso.

4. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre Líneas de Referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal correspondiente intersecta linde lateral.

5. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

6. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio;



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o aquellas.

Artículo 3.1.2.- Alineaciones oficiales.

Son las que se fijan como tales en los documentos del Plan General y señalan el límite entre viales y espacios libres públicos y las demás propiedades determinadas en el Plan.

a) Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, públicos, como vías, calles, plazas, etc.

b) Alineaciones interiores: señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

c) Alineación de fachada: es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planes de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

Artículo 3.1.3.- Rasantes.

a) Rasante oficial.- Es el perfil longitudinal del viario definido en el Plan, o en su defecto el marcado por los servicios técnicos municipales y servirá como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

b) Rasante actual.- Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 3.1.4.- Parcela edificable.

Es la definida por las alineaciones oficiales.

a) Parcela mínima: Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación, tipología y usos, previstas para una zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que debe reflejarse en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Cuando una parcela tenga superficie o dimensiones menores que las señaladas para la parcela mínima será inedificable.

No se concederán licencias de edificación en parcelas colindantes con parcelas inedificables en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. El Ayuntamiento, en caso de desavenencia entre propietarios, impondrá la reparcelación.

En el caso de que una parcela que no disponga de la superficie necesaria para ser parcela edificable, se encuentre situada entre edificios ya consolidados, de forma que no sea posible su ampliación, entonces se entenderá que dicha parcela sí es edificable.

b) Parcela máxima.- Es la determinada por el planeamiento para una zona determinada, establecida por criterios de ordenación.

Artículo 3.1.5.- Edificios fuera de ordenación.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Clases de Fuera de Ordenación.

- 1.- Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes o elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.
- 2.- Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.
- 3.- Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos descritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación,



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

- 4.- Fuera de ordenación circunstancial. Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado e.)
- b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad el cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir.
- Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.
 - Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tales como a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).
- c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjettiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.
- d) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:
- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.
 - Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
 - Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina. en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
 - Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

e) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiéndose referido el plazo de provisionalidad al período durante el cual se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

f) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

g) Usos fuera de ordenación:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

- Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan, Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y, si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES DEL VOLUMEN.

Artículo 3.2.1.- Edificabilidad.

Define la cuantía de la edificación que el Plan General, o planes posteriores que lo desarrollan, asignan a una parcela, parte de ella, polígonos, etc., fijándose un índice de edificabilidad máxima expresado en m²/m².

Artículo 3.2.2.- Edificabilidad bruta.

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m². de superficie edificable por la superficie total del polígono.

Artículo 3.2.3.- Edificabilidad neta.

Viene expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir la superficie edificable por los m². del polígono, excluidos los suelos correspondientes a viales y suelos de cesión obligatoria.

Artículo 3.2.4.- Superficie edificable.

Es la máxima edificación expresada en m². que puede realizarse sobre una parcela, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad asignada a su superficie.

Quedan incluidas dentro del cómputo de superficie edificable las superficies correspondientes a:

- Plantas transitables del edificio con independencia de su uso, exceptuando los sótanos autorizados.
- Terrazas, balcones y cuerpos volados de cualquier tipo.
- Toda construcción complementaria realizada sobre parcela, con carácter permanente y en las que deba aplicarse un volumen cerrado dada la disposición de sus cerramientos y cubiertas.

Quedan excluidas las superficies siguientes:

- Cubiertas del edificio aunque sean transitables.
- Soportes porticados de uso público.
- Patios interiores.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.2.5.- Fondo o profundidad edificable.

Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle y que define a las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 3.2.6.- Altura máxima y número de plantas.

a) Se establece dos unidades, altura máxima y número de plantas que habrán de respetarse, ambas a la vez como máximas admisibles correlativas.

b) En el caso de edificios contiguos de diferente altura de cornisa o número de plantas, las medianeras vistas se terminarán con el material adecuado, enfoscado y pintado como mínimo, de acuerdo con el color de la fachada.

Artículo 3.2.7.- Altura de cornisa.

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación exterior de cada parcela y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta, o bien hasta el arranque de la cubierta.

En edificaciones aisladas, la altura de cornisa se cumplirá en cualquier punto de la fachada.

Artículo 3.2.8.- Altura de planta baja.

Es la distancia vertical entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

Artículo 3.2.9.- Altura de planta de piso.

Es la distancia vertical medida entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.2.10.- Altura libre.

Es la distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo de la misma planta.

La altura libre mínima queda establecida en 2,50 metros para viviendas.

Artículo 3.2.11.- Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa se podrán realizar las construcciones siguientes:

1.- Antepechos de protección o remates ornamentales que no sobrepasen la altura de 2 m. sobre la altura de cornisa.

2.- Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán rebasar en altura un plano de 45° que se inicia desde la línea de cornisa en el plano de fachada situada en la línea oficial exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4 m. de la de cornisa.

Excepcionalmente y cuando la escalera se haya de situar necesariamente en fachada, la caja de escalera podrá rebasar el plano descrito de 45°.

Para los edificios que cuenten con ático, sobre la altura de cornisa del mismo, se permiten cajas de escalera y ascensores con una altura de 4 m. sin rebasar el plano de 45° descrito en el párrafo primero de este artículo, iniciándose en la línea de cornisa del edificio y sin que éstas invadan la zona obligatoria de retiro de los áticos respecto de los planos de fachada del edificio.

3.- Las vertientes del tejado con una inclinación máxima de 30° con respecto al plano del último forjado e iniciadas desde la altura de cornisa en los planos de las alineaciones oficiales interiores y exteriores hasta una altura máxima de 4,50 m.

El espacio situado bajo la vertiente del tejado podrá utilizarse como complemento de la vivienda inferior desde la que tendrá acceso.

También podrá utilizarse para albergar elementos comunes del edificio: contadores, tendederos, depósitos, maquinaria, etc., teniendo acceso desde la terraza o escaleras generales.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

4.- Construcciones destinadas a "almacén" ó "trastero", siempre que se sitúen a partir de 6 m. de fachada, en una altura máxima de 3 m. y el proyecto venga avalado por el conjunto de propietarios del inmueble. Estas construcciones podrá realizarse en las zonas de ensanche.

Artículo 3.2.12.- Atico.

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a la vía pública o espacio libre de uso público.

Artículo 3.2.13.- Desván.

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

Artículo 3.2.14.- Altillos en planta baja.

En las plantas bajas se pueden construir altillos con la condición de tener acceso únicamente desde la propia planta baja.

Artículo 3.2.15.- Sótanos.

Se entiende por planta sótano aquella que tiende su techo por debajo del plano que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

La altura libre del sótano debe ser como mínimo 2,20 m. y su superficie no computa como edificable.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.2.16.- Semisótanos.

Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano que contiene la rasante de la acera y el situado a 1,00 m. por encima de dicho plano. La altura libre mínima será de 2,20 m.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considera semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a 1,00 m. por encima de dicho plano.

Tanto en las plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas habitables destinadas a uso residencial.

Si el acceso a sótano y semisótano se realiza mediante rampa, las condiciones de ésta se regularán por lo dispuesto en el art. 2.14, en relación con el art. 3.1 de las normas de habitabilidad y diseño vigentes o normativa que la sustituya.

Para el caso de viviendas unifamiliares se estará en lo dispuesto en el artículo 3.3.9 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2.17.- Vuelos miradores y balcones.

1.- Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un sólo vano por el que se accede y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm y una anchura total no superior a 3 m.

2.- Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

3.- Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos anteriores.

4.- Se entiende por mirador al cuerpo saliente exento en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de 2/3 de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 80 cm. y una anchura total no superior a 5 m. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 m. a cada lado, medidos sobre la alineación de la fachada.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.2.18.- Parcelas recayentes a calles con ordenanzas diferentes.

Cuando una parcela cambie las condiciones de volumen u ordenanzas, por pertenecer a varias zonas, cada parte de la parcela se regulará por las ordenanzas correspondientes a su zona.

Artículo 3.2.19.- Aparcamientos.

a.- En edificios destinados a viviendas de nueva construcción, es obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, situada en el interior del edificio, con dimensiones por plaza de 4,50 x 2,20 m.

b.- No será de aplicación la reserva de aparcamiento indicada en el párrafo anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

1.- Imposibilidad de dar acceso al estacionamiento por anchura insuficiente de la calle.

2.- Tipología edificatoria protegida o protección individual.

3.- Imposibilidad de ejecución de sótanos por problemas geotécnicos.

4.- Viviendas de promoción pública destinadas a sectores sociales especialmente desprotegidos.

5.- Solares en los que no quepa un rectángulo de 12 x 20 m.

6.- Inviabilidad económica, entendiéndose como tal cuando la necesidad de ejecutar otro sótano no obtenga un número de plazas superior al 20 por ciento de las del sótano superior.

c.- En las zonas del Suelo Urbano, que como consecuencia de la aplicación del presente artículo, se produzca déficit de estacionamiento para residentes, se deberán plantear las medidas adecuadas para la consecución de una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda. Estas medidas podrán ser:

1.- Construcción por el Ayuntamiento, o mediante el sistema de concesión o algún otro de efectos similares de estacionamientos subterráneos, o en edificio propio reservados a los residentes.

2.- Revisión de las concesiones de estacionamientos públicos existentes imponiendo cláusulas de reserva obligatoria a favor de los residentes.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Estacionamiento en la vía pública, o en superficies anejas a dicha vía pública, de plazas para los residentes.

d.- La dotación mínima de aparcamiento para actividades comerciales de uso alimentario en cualquier edificio, tanto propio como parcial será de 1 plaza cada 25 m². de la superficie destinada a zona ventas, sin minorar por el espacio utilizado por el mobiliario. Dicha vinculación puede llevarse a término en el interior del edificio o en edificios colindantes a una distancia de 50 m. desde el eje de la puerta de acceso al garaje y de la medianera del local o edificio habilitado. Quedará exenta de reserva la zona destinada a carga y descarga.

La dotación mínima para actividades comerciales de uso no alimentario será de 1 plaza cada 50 m².

La dotación mínima para otros usos terciarios distinto de lo anteriormente regulado en cualquier edificio, tanto propio como parcial, será de 1 plaza por cada 100 m².

Quedan exentos de reserva de plaza de aparcamiento los locales comerciales tipo A.

Las presentes reservas de aparcamiento se aplicarán exclusivamente al suelo urbano consolidado, sin perjuicio de las reservas de aparcamiento en suelo urbanizable que serán las que se establezcan en la legislación vigente.

e.- Las características de construcción y de diseño de las plazas de aparcamiento, será las que se apliquen a las viviendas de protección oficial.

f.- Para el uso de todo tipo de aparcamientos, públicos y privados , será preceptiva la obtención de la Licencia Municipal de Actividad Calificada, según las especificaciones del Decreto 54/1.990 de 26 de marzo de la Generalitat Valenciana, en desarrollo del Art. 1º de la Ley 3/89 de 2 de Mayo sobre Actividades Calificadas.

g.- La utilización de plazas de aparcamientos de locales ya existentes, a efectos de la reserva establecida en el apartado 3.2.16.d, exigirá la obtención de la calificación de la totalidad del recinto destinado a este fin.

La solicitud se efectuará mediante la presentación de proyecto técnico, por triplicado ejemplar, redactado según dispone la instrucción 2/83 de la Conselleria de Governació, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

h.- Para el uso de locales en planta baja destinados a aparcamiento de uso familiar, con un máximo de 100 m² de superficie o capacidad máxima de tres vehículos, será suficiente la presentación de planos del local, de situación y de planta a escala 1:100, en que se grafien todos los sistemas de seguridad adoptados, así como la distribución de las plazas de aparcamiento y anchuras de puertas de acceso, todo debidamente acotado. Estos planos serán redactados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

i.- Para obtener la concesión de vado, vinculada a cualquier actividad, industrial, comercial o de otro tipo, será preceptivo estar en posesión de la Licencia de Actividad correspondiente.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO TERCERO CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 3.3.1.- Clasificación de los usos.

1) Uso principal.-

Es el uso prioritario al que se destina cada zona, y al que se subordinan cualquier otra dedicación o uso permitido.

2) Uso permitido.-

Es aquel uso que se admite en una zona por ser compatible y no contradictorio con el uso principal.

3) Uso prohibido.-

Es el uso no permitido en una zona.

4) Uso eventual.-

Son aquellos usos establecidos temporal revocables, por la administración que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

Artículo 3.3.2.- Tipos de usos en función de su finalidad.

1.- Uso residencial.-

Edificios destinados a viviendas familiares como uso principal.

2.- Comercial.-

Tipo A). Locales destinados a la venta al por menor, con superficies construidas menores o iguales a 200 m².

Tipo B). Locales destinados a la venta al por menor, con superficies construidas mayores a 200 m².

El presente apartado 2. no será de aplicación a los cambios de titularidad de las actividades que se estén ejerciendo a la entrada en vigor de este Plan con licencia municipal de apertura.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Oficinas.-

Actividades de carácter administrativo.

4.- Hotelero.-

Edificio o locales destinados a alojamiento temporal, incluido a actividades de hostelería.

5.- Docente.-

Edificio o locales destinados a la enseñanza en todas sus modalidades.

6.- Sanitario asistencial.-

Comprende los locales y edificios destinados al tratamiento de enfermos en general.

7.- Socio-Cultural.-

Comprende los locales y edificios destinados a actividades culturales y de relación social.

8.- Religioso.-

Comprende los edificios y locales destinados a las prácticas religiosas.

9.- Deportivas.-

Comprende los espacios, locales y edificios destinados a la educación física y práctica de deportes.

10.- Recreativos.-

Comprende los espacios, locales y edificios destinados al uso, tiempo libre y actividades similares.

11.- Industriales.-

Edificios y locales destinados a la transformación de los productos, actividades que por lo general y debido a los medios y productos empleados, puede ocasionar peligros y molestias.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

12.- Almacenes y servicios.-

Edificios y locales destinados a la manipulación de productos terminados, almacenamiento, conservación, etc.

13.- Talleres y Artesanía.-

Edificios y locales destinados a actividades productivas de pequeña envergadura, desarrolladas por lo general en un marco familiar, con una superficie máxima de 200 m².

14.- Públicos y Administrativos.-

Edificios y locales al servicio de cualquier administración pública.

15.- Aparcamientos.-

Locales o edificios destinados al estacionamiento de vehículos de carácter familiar o parking público.

16.- Agrícola.-

Comprende las actividades de cultivo en todas sus modalidades.

17.- Forestal.-

Actividades cuyo fin es la plantación y explotación de especies forestales, arbóreos y/o arbustivos.

18.- Ganaderos.-

Actividades en granjas animales e instalaciones agropecuarias.

19.- Extractivo.-

Actividades destinadas a la explotación de minas, canteras y similares.

Artículo 3.3.3.- Clasificación de los usos según el régimen de disfrute.

1.- Uso público.- Actividades realizadas por la administración pública o encomendadas por ésta a la gestión por concesión.

2.- Uso privado.- Actividades desarrolladas por particulares.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.3.4.- Condiciones generales de uso residencial.

Las viviendas deberán cumplir con las exigencias de las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3.3.5.- Condiciones del uso comercial.

1.- Las dotaciones necesarias, seguridad, higiene de los locales, se regirá por la normativa de carácter general de la actual legislación.

2.- La superficie máxima de los locales se especifica en las condiciones especiales para cada zona.

3.- Las operaciones de carga y descarga, habrán de resolverse necesariamente en el interior del edificio o local, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

Artículo 3.3.6.- Condiciones del uso oficinas.

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63,755,756 y la división 8 entera de la C.N.A.E.). Se exceptúa la rúbrica 91 de la agrupación de servicios administrativos oficiales.

Artículo 3.3.7.- Condiciones del uso hotelero.

1.- Se divide en dos grupos:

- Grupo III. Servicios de Restaurante, cafés, etc. Con o sin espectáculos (rúbricas 651 a 653 C.N.A.E.).

- Grupo IV. Servicio de hospedajes: Es el uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc.(rúbricas 654 y 66 C.N.A.E.)

2.- Los usos del grupo III se diferencian en la existencia o no de espectáculos, como actividades susceptibles de producir molestias al vecindario (boite, discotecas, bailes, etc.) o en general centros de contacto social en la calle (bares).



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Los usos del grupo IV constituyen un uso público que debe protegerse en general, allí donde exista actualmente.

4.- Las condiciones de uso se regirán de acuerdo a las disposiciones oficiales vigentes.

Artículo 3.3.8.- Condiciones de uso industrial.

1.- En el ámbito del suelo urbano de uso residencial o tolerancia industrial de este Plan, se toleran talleres e industrias pequeñas o ligeras ya establecidas o ampliaciones de las mismas o nuevos emplazamientos, siempre que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y con las siguientes condiciones :

a.- CATEGORIA INDUSTRIAL- I : Se admitirán talleres artesanales, actividades de servicios y almacenes en edificaciones aisladas o adosadas o en planta baja de edificios de viviendas, situadas en zonas de casco antiguo, ensanche, unifamiliar adosada y tolerancia industrial, con las siguientes limitaciones :

- Potencia máxima, 1 CV de potencia por cada 20 m². de superficie útil del local y como máximo 10 CV, calculados teniendo en cuenta solamente la maquinaria destinada a producción y aplicando el correspondiente coeficiente de simultaneidad.
- Ruido máximo exterior, 30 decibelios en horas nocturnas y 40 decibelios en horas diurnas.
- El nivel de ruido en el interior de locales o viviendas, transmitido a ellos por el desarrollo por actividades externas, exceptuando el originado por tráfico, obras o similares, no superará en horas nocturnas el nivel de 30 dBA, ni de 40dBA en horas diurnas.
- Vibraciones máximas, 5 Pals.
- Se podrá desarrollar actividades nocturnas que por sus especiales características hayan sido previamente autorizadas para ello en el momento de la concesión de la licencia de actividad municipal.
- Actividades de almacenamiento con superficie útil máxima de 300 m², y carga térmica máxima de 80 Mcal/m².



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

b.- CATEGORIA INDUSTRIAL- II : Se admitirán industrias ligeras y almacenes, así como las actividades establecidas en el apartado anterior, situadas en edificaciones aisladas o adosadas en zona de tolerancia industrial y prohibiéndose expresamente su ubicación en bajos de edificios de viviendas, con las siguientes condiciones :

- Potencia máxima, 1 CV de potencia por cada 15 m². de superficie útil del local y como máximo 50 CV., calculados teniendo en cuenta solamente la maquinaria destinada a producción y aplicando el correspondiente coeficiente de simultaneidad.
- Ruido máximo transmitido al exterior, 35 decibelios en horas nocturnas y 45 decibelios en horas diurnas.
- Vibraciones máximas 5 Pals.
- Actividades de almacenamiento cumpliendo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Las industrias fuera de ordenación o en precario no podrán ampliar o traspasar, según la causa de su situación.

3.- Se estará en todo lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Decreto 210768, de 16 de Agosto, Orden 15.3.63 de Gobernación, Ley 38/1972, de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico (B.O.E. 26.12) y Decreto 833/-1975, de 6 de febrero, que la desarrolla.

4.- Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga, habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. Quedan excluidos de esta prohibición los locales de planta baja situados en las zonas urbanísticamente definidas como casco antiguo, ensanche o Unifamiliares adosadas.

5.- La estabilidad al fuego de los elementos estructurales, cerramientos y forjado, deberá cumplir con la CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.3.9.- Condiciones de uso aparcamientos.

1.- La reserva de plazas de aparcamiento viene determinada en el Artículo 3.2.16, para edificios residenciales. La reserva en edificios o locales de oficinas y comercios fuera de las zonas históricas, será de una plaza cada 100 m². útiles.

2.- Los aparcamientos cumplirán las condiciones de diseño y calidad previstas por Las Normas de Calidad y Diseño 2009 (DC/09), o normativa que la sustituya.

3.- En todo caso, la puerta de acceso se situará en el plano de fachada.

Artículo 3.3.10.- Condiciones de uso extractivo.

1.- Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa licencia municipal sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otros organismos.

2.- El otorgamiento de licencia estará condicionado a la presentación de un Plan de Restauración del espacio natural afectado, cuyo contenido, documentación y garantías, serán las reguladas en el R.D. 2994/82 de 15 de octubre (BOE 15.11.92).



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO CUARTO. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 3.4.1.- Definiciones.

1.- Pieza habitable: es aquélla situada en el interior de una vivienda donde se desarrollan actividades que supongan o requieran larga permanencia : dormitorios, salas, salones, comedores, cocinas, espacios de trabajo.

2.- Patio de manzana : espacio libre en interior de la manzana delimitado por la alineaciones interiores.

3.- Patio posterior de parcela : espacio libre en la parte posterior de parcela destinado a iluminar y ventilar la fachada posterior.

4.- Patio delantero de parcela: Espacio libre en la parte delantera de la parcela.

5.- Patio de luces: Espacio no edificado en el interior de la parcela con el fin de conseguir luz y ventilación natural.

6.- Patio de luces abierto: entrantes en fachada.

Artículo 3.4.2.- Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.

1.- Debe ser exterior, dar sobre vía pública, espacio libre de carácter público o privado, o patio cerrado.

2.- Tener las dimensiones y huecos de ventilación e iluminación previstos en estas ordenanzas.

Artículo 3.4.3.- Patios de luces.

Las dimensiones de los patios de luces serán las indicadas en las Normas HD-91 de la Comunidad Valenciana.



PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.4.4.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Todos los lugares de uso público (como supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elemento de uso (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.) medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos, físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

En los edificios de viviendas plurifamiliares deberá garantizarse el acceso desde la vía pública hasta el rellano del ascensor mediante rampas para minusválidos con las condiciones exigidas en la legislación vigente.

Artículo 3.4.5.- Chimeneas de ventilación y recogida de humos.

a) Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.

b) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta de cualquier azotea pisable situada a distancia no superior a 4 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.

c) La instalación de conductos de recogida de humos en viviendas y plantas bajas será necesaria en todas las edificaciones que se realicen y cumplir con las normas del apartado b.

d) Podrán excluirse de la norma del apartado b) anterior, aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas sean suficientemente justificadas, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas. Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos.

En cualquier caso, si el vertido se realiza en la fachada, deberá ubicarse como mínimo a una altura de 3 m. sobre la rasante de aceras, orientándose las rejillas del difusor hacia arriba



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 3.4.6.- Escaleras y rampas.

Las escaleras y rampas de los edificios de uso residencial cumplirán lo dispuesto en la normativa general y en concreto lo dispuesto en el Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. y en la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo de dicho Decreto, así como, lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativas que legalmente les sustituyan.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO QUINTO CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 3.5.1.- Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen o función de la ciudad, y podrá exigir en cualquier caso una justificación de la composición del volumen y de la fachada del proyecto en cuestión, así como recabar informe sobre la adecuación del proyecto a organismos o técnicos especializados en cuestiones de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 3.5.2.- Fachadas y cerramientos.

Dentro de las zonas históricas protegidas se armonizarán los distintos elementos de la fachada con los de las fachadas tradicionales de la zona en que esté ubicado el edificio.

Se contemplará en todo caso, lo establecido para fachadas en las Normas de protección del ambiente y la imagen urbana establecidas en el título 7.

Artículo 3.5.3.- Aleros y cornisas.

Los aleros y cornisas quedan regulados para cada zona en las ordenanzas del título IV, en general se establece un máximo absoluto para toda la población de 0'80 m.

Artículo 3.5.4.- Cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme. Dicha pendiente estará comprendida entre 15° y 30°.

Cuando sea necesario iluminar los espacios bajo cubierta y no se pueda realizar por otros medios, se podrán situar las ventanas en el plano de la cubierta con una proporción de 1 m² por cada 15 m² de superficie cubierta, salvo en la zona de Casco Antiguo. Estas ventanas estarán ordenadas respecto al resto de la composición del edificio.

Las vertientes tendrán una profundidad y pendientes semejantes.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO IV SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1.- Definición.

El suelo urbano comprende las áreas consolidadas provistas de los servicios urbanísticos básicos y por tales razones, incluidas dentro del perímetro de suelo urbano grafiado en los Planos de Ordenación.

Artículo 4.1.2.- Desarrollo del plan en suelo urbano.

La ordenación prevista por el Plan General para el suelo urbano, será de aplicación directa sin necesidad de planeamiento ulterior.

Si las circunstancias lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá autorizar o promover la formación de Planes de Reforma Interior, Planes Especiales o de Estudios de Detalle, éstos para resolver cuestiones concretas, o cuando se produzcan casos de imprecisión, o sea necesario realizar modificaciones o rasantes, siempre que no alteren las determinaciones fundamentales del Plan, ni aumenten el aprovechamiento urbanístico privado.

Artículo 4.1.2.1.- Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.

El presente Plan delimita un sector definitorio del ámbito de un Plan de Reforma Interior que deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones.

Sector PD-1

Superficie:	4.500 m ²
Uso global	Residencial
Zonificación	Ensanche
Aprovechamiento máximo	2,2 m ² /m ²
Reserva zona verde	1.500 m ²
Núm. máximo de alturas	4

Sector PD-2

Superficie:	9.602 m ²
Uso global	Residencial



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Zonificación	Ensanche
Aprovechamiento máximo	2,3 m ² /m ²
Reserva zona verde	2.175 m ²
Núm. máximo de alturas	4

La ordenación de los Planes de Reforma Interior deberán desarrollar la ordenación pormenorizada del Plan General en dichos ámbitos.

Artículo 4.1.3.- Parcelación.

Se entiende por parcelación, la superficie de suelo urbano que resulta del procedo de división de la propiedad privada edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para espacios y sistemas ordenados por el planeamiento.

1.- Para ser edificables las parcelas habrán de cumplir las condiciones de edificabilidad previstas en estas Normas.

2.- Las Normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación a fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones se pueden referir a fachada mínima, superficie mínima, etc. y en todo caso serán previas e inexcusables las condiciones de edificabilidad.

3.- Para todo cambio, de agregación, división, permuta u otro derecho parcelario existentes, es necesaria la correspondiente licencia de parcelación, sin la cual no tendrá validez a efectos de planeamiento urbano.

Artículo 4.1.4.- Urbanización.

Se entiende por urbanización el conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que, formando parte de los Sistemas Viarios, de infraestructura o de espacios verdes, definen el suelo urbano de uso colectivo que permite a su vez la formación de solares de edificación privada.

1.- Las obras de configuración de estos espacios se harán según los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollan las determinaciones establecidas en el Plan General.

2.- El Plan General indica para las obras de urbanización las definiciones de las alineaciones de viales y el encintado de aceras para las vías públicas, plazas, los perímetros de espacios verdes para



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

parques y jardines urbanos y los ejes de las condiciones subterráneas para las redes de agua y alcantarillado.

Artículo 4.1.5.- Edificación.

Se entiende por edificación el proceso de construcción privada en uso de la edificabilidad concedida por el Plan General a los solares definidos como zona edificable.

1.- La edificabilidad privada se ordena según las presentes normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables establecidas en el plan, y las ordenanzas de edificación específicas para cada zona edificable.

2.- La edificación existente en suelo urbano en el momento de la exposición pública del Plan y que dispone de licencia de edificación, queda reconocida con derecho a mantener, con las obras de conservación y reforma que sean necesarias, incluido en aquellos casos en que resulte excesiva o contradictoria respecto a la ordenación establecida por el nuevo Plan. En caso de derribo, no obstante, la obra nueva habrá de seguir las ordenanzas que el Plan impone a la zona correspondiente.

Artículo 4.1.6.- Usos globales.

Se entiende por uso la actividad principal que tiene lugar en la edificación urbana, y que el Plan regula con criterios de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas edificables.

1.- Las actividades vienen definidas según la clasificación de actividades del Ministerio de Industria y Energía, y la clasificación de viviendas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (Registro de actividades, cédulas de habitabilidad).

2.- Para el suelo urbano se unifican las actividades en los siguientes usos : Residencial, Residencial familiar, Residencial adosadas en hilera, Industrial, Comercial, Oficinas, Almacenes y Servicios, Talleres y artesanía, Públicos y Administrativos, hotelero, docente, sanitario-asistencial, socio-cultural, religioso, deportivo y recreativo.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.1.7.- Tipos de ordenación.

El Plan General establece para el suelo urbano de Paiporta seis tipos de ordenación :

- Casco antiguo.
- Zona de ensanche.
- Zona de unifamiliares adosadas.
- Zona de ciudad jardín
- Zona de tolerancia industrial
- Zona industrial.

Artículo 4.1.8.- Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.

1.- Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo o en el presente Plan General.

2.- Los propietarios de suelo tendrán derecho al aprovechamiento que le corresponda por la situación en que se encuentran los terrenos; derecho condicionado al cumplimiento de los plazos, obligaciones y cargas impuestos por la Ley del Suelo y por el Plan.

3.- La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones o deberes. Los afectados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4.- Los propietarios del suelo urbano están obligados en general, a :

a) Ceder los viales necesarios para que la parcela adquiriera la condición de solar

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

c) Edificar dentro del plazo establecido por la legislación urbanística de aplicación.

d) Mantener los terrenos y edificaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y a realizar las obras necesarias que le sean requeridas por la administración con la citada finalidad.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.1.9.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo urbano.

No obstante, a los solos efectos de la valoración de inmuebles y derechos, los solares que decaigan de ésta condición se tasarán como suelo urbano, aunque sean clasificados de otro modo, cuando su propietario acredite haber consolidado dicha condición de solar, lícita y efectivamente, en regular desarrollo de la ordenación urbanística anterior. Dicha acreditación se presumirá, salvo prueba en contrario, cuando sea público y notorio que el terreno tuvo históricamente la condición de solar - definida en el Artículo 6- de forma manifiesta.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO. ORDENANZAS Y USOS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Sección 1ª : Zonas

Artículo 4.2.1.1.- Localización de zonas.

El suelo urbano se ha dividido en las zonas que a continuación se indican y que quedan reflejadas en los planos de proyectos :

- A.- Caco Antiguo.
- B.- Zona de Ensanche.
- C.- Zona de Unifamiliares adosadas.
- D.- Zona de Ciudad Jardín
- E.- Zona de Tolerancia Industrial
- F.- Zona Industrial.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 2ª.A.- Casco Antiguo de Paiporta.

Artículo 4.2.2.1.- Condiciones de edificabilidad.

1.- Agrupación de parcelas. Para construir o lograr mediante habilitación o reconstrucción una vivienda de mayores dimensiones que las existentes anteriormente, se podrán agrupar las parcelas siempre que además del resto de normas que le afecten, se cumplan las siguientes condiciones :

Se deberán mantener las características básicas de la tipología de la zona en fachadas, acusándose la parcelación , cuando se trate de un edificio de nueva planta.

2.- Parcela mínima. Es aquella parcela que es susceptible de ser edificada con la vivienda mínima establecida en las normas generales, respetando las condiciones higiénicas igualmente establecidas. Todo ello en una situación límite y computando un máximo de las plantas permitidas por el Plan.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela original sea menor de 100 m². ni su frente en la alineación exterior sea inferior a 6 m. Asimismo será condición necesaria el que se pueda inscribir en la parcela un rectángulo de 5 x 8 metros.

3.- Alineaciones. Son las establecidas en el plano de ordenación. Sobre estas alineaciones se podrán realizar pequeñas modificaciones y ajustes de los nuevos edificios con el fin de integrarlos con los colindantes, siempre que esté debidamente justificado por el técnico del proyecto y sea autorizado por el Ayuntamiento. En cualquier caso, podrán ser impuestas por la corporación, procurando con ello que se mantenga la continuidad del parámetro de fachada de toda la manzana. No se permitirán patios, ni retranqueos a fachada en la planta piso del edificio.

4.- Superficie edificable de parcela. Las plantas bajas podrán ocupar el 100% de la parcela. La profundidad edificable de las plantas superiores será tal que la edificación deberá separarse una distancia mínima de 3 metros del linde posterior, excepto en las parcelas que den frente a dos o más viales y en aquellas con profundidad inferior a 10 m.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

5.- Alturas de la edificación:

5.1 Para los edificios no catalogados, solares o paramentos de calle en los que no existiesen éstos, las alturas permitidas en esta zona son las grafiadas con números en el plano de "Altura y Rasantes" y la altura de cornisa estará regulada por el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
Una (Baja)	4,00 m
Dos (Baja + 1)	7,00 m
Tres (Baja + 2)	9.50 m.
Cuatro(Baja + 3)	12,50 m

El número mínimo de plantas para los edificios de una, dos o tres será el indicado con la tolerancia de una planta menos para las edificaciones secundarias, pero nunca para el cuerpo principal y fachada que deberá tener las plantas indicadas en el plano.

El número mínimo de plantas para los edificios de cuatro será el indicado con la tolerancia de una planta menos.

5.2.- Para aquellos edificios no catalogados, solares o paramentos de calle en los que exista algún edificio catalogado, a efecto de su sustitución se considerará que la altura de cornisa deberá ser igual a la del edificio catalogado más próximo que figure con la misma letra mayúscula y el numero de plantas será el del número grafiado.

La altura libre de la planta baja estará comprendida entre 3,5 y 4 m.

6.- Por encima de la altura de cornisa se podrán admitir los áticos, desvanes y las definidas en el art. 3.2.11

Los áticos quedarán retirados 3,00 m. como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. Sobre la del edificio. Cuando se construyera una planta menos de la máxima permitida por el plan, no se permitirá la construcción de áticos.

A partir de la línea de cornisa señalada, tanto en la fachada a calle como la de patio posterior, podrá partir la cubierta inclinada con pendiente



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

máxima de 30°, estando la línea de cumbrera a un máximo de 4,50 m. por encima de la altura cornisa del edificio o sobre la del ático en su caso.

De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 3 m. Desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm de vuelo máximo

7.- Sótanos. Se admiten sótanos de una sola planta con una cota máxima bajo la rasante de 3 m. La puerta de acceso deberá encontrarse en la fachada, quedando la meseta al interior del edificio.

Se prohíben expresamente los semisótanos.

Artículo 4.2.2.2.- Condiciones higiénicas de las viviendas.

1.- Ventilación e iluminación. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín...).

2.- Patios de luces. Las dimensiones mínimas de los patios de luces serán las establecidas en el Artículo 3.4.3. de las normas generales.

Artículo 4.2.2.3.- Condiciones estéticas.

1.- Serán de aplicación las condiciones estéticas de las normas generales establecidas en el título 3 y lo establecido en las normas de protección del título 7.

2.- Los aleros y cornisas no sobresaldrán del plano de fachada más de 50 cm.

3.- Cuerpos volados. Solo se permitirán balcones y balconadas totalmente calados en las calles de ancho igual o mayor de 5 metros, prohibiéndose las barandillas y antepechos de fábrica, o cualquier otra solución opaca o cerrada. La suma de las longitudes de todos los balcones del edificio, será inferior al 50 por 100 en la longitud de fachada.

No se podrán construir balcones volando la totalidad del espesor del forjado de la planta piso admitiéndose para este caso un espesor máximo de 15 cm. en el borde del vuelo.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

4.- Cubiertas. Por encima de los planos que definen la cubierta no se permite la construcción de ningún elemento a excepción de chimeneas, palomares y antepechos y remates en línea de fachada; en todo caso estos elementos constructivos estarán integrados en el conjunto, formarán parte del proyecto del edificio.

Si se disponen antepechos o remates en la línea de fachada, tendrán una altura máxima de un metro.

Deberán mantenerse las condiciones urbanas características de los núcleos de población anteriores a la reciente expansión edilicia: El trazado viario, las proporciones de los espacios urbanos, las alturas de cornisa, los volúmenes, la composición de fachada, tratamientos de huecos, proporciones, materiales, color e imágenes tradicionales.

Artículo 4.2.2.4. Usos permitidos.

1.- Uso general :

Residencia familiar entre medianeras.

2.- Usos permitidos :

Oficinas.

Hotelero.

Docente.

Religioso.

Deportivo.

Comercial de tipo A.

Socio-Cultural.

Taller y artesanía en planta baja, con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.8.

Garaje y aparcamiento de uso privado.

Sanitario asistencial.

Recreativo en planta baja.

Público-Administrativo.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 3ª.- Zonas de ensanche.

Artículo 4.2.3.1.- Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 6 metros con una superficie mínima de 100 m². y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.

b) Alineaciones. Son las determinadas en el plano de alineaciones y rasantes del plan.

c) Profundidad edificable. La edificación podrá en planta baja ocupar la totalidad del solar. En el resto de plantas la profundidad edificable máxima será de 22 metros. Los patios posteriores que se formen en cada propiedad por la aplicación de la cota de profundidad máxima, deberán cumplir con las dimensiones y características especificadas en las normas generales para patios interiores, para que en ellos se puedan abrir huecos.

d) Alturas de edificación. Las plantas edificables vienen grafiadas en el plano del proyecto, con las siguientes alturas de cornisa :

2 plantas	7,50 m.
3 plantas	9,50 m.
4 plantas	12,50 m.
5 plantas	15,00 m.
6 plantas	18,00 m.

La altura mínima libre en planta baja será de 3,40 m. y la altura libre mínima en plantas altas será de 2,50 m. La altura máxima en planta baja será de 4,5 m. El número mínimo de plantas permitido será el indicado en cada manzana con la tolerancia de una planta menos.

Por encima de la altura de cornisa se podrán admitir los áticos, los desvanes y las definidas en el art. 3.2.11

Los áticos quedarán retirados 4,00 m. como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. Sobre la del edificio. Cuando se construyera una planta menos de la máxima permitida por el plan, no se permitirá la construcción de áticos.

A partir de la línea de cornisa señalada, tanto en la fachada a calle como la de patio posterior, podrá partir la cubierta inclinada con pendiente



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

máxima de 30°, estando la línea de cumbrera a un máximo de 4,50 m. por encima de la altura cornisa del edificio o sobre la del ático en su caso.

De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4 m. Desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm de vuelo máximo

e) Edificaciones en el interior de las manzanas. La edificación en el interior de las manzanas, tendrá una altura total máxima de seis metros, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima de planta baja en un ancho de 3,5 m. desde la alineación de la fachada interior de la edificación.

f) Sótanos. Se permiten los sótanos y semisótanos con las características que se determinan en las normas generales.

Artículo 4.2.3.2.- Condiciones higiénicas.

Todas las viviendas deberán ser exteriores, con un ancho de fachada a espacio público de 5 m. mínimo y al menos una pieza habitable recayente a este espacio público.

Las condiciones de diseño, etc. de viviendas, patios interiores, etc. serán las correspondientes a las determinadas en las condiciones generales.

Artículo 4.2.3.3.- Condiciones estéticas.

Se permiten balcones, balconadas, miradores y terrazas con las características definidas en las normas generales. No obstante, la longitud de vuelo no podrá superar 0,075 veces el ancho de la calle.

La suma de las longitudes de todos los vuelos del edificio, será inferior al 50 por ciento de la longitud de fachada en cada planta.

Artículo 4.2.3.4.- Condiciones de uso.

1º Uso principal :
- Residencial.

2º Uso permitido :
- Oficinas.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

- Hotelero.
- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Socio-Cultural.
- Religioso.
- Deportivo.
- Recreativo.
- Almacenes y servicios en planta baja con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.8.
- Taller y artesanía en planta baja, con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.8.
- Públicas administrativas.
- Aparcamientos planta baja y sótano.
- Comercial tipo A y B.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 4ª.- Zona de Unifamiliares Adosadas

Artículo 4.2.4.1.- Condiciones de edificabilidad.

- a) Tipología. Viviendas unifamiliares adosadas.
- b) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 6 metros y una superficie mínima de 80 m².
- c) Alineaciones: Las alineaciones exterior e interior están grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada, siendo la separación de ambas alineaciones de 3 m. como mínimo.
- d) Ocupación de parcelas. La ocupación máxima de la edificación, tanto principal como secundaria, será del 80%. La ocupación podrá llegar al 100% de la parcela, cuando el uso de la edificación sea comercial.
- e) Edificabilidad. El aprovechamiento sobre parcela será de 2,4 m²/m². incluyendo las edificaciones principal y secundarias. Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, no contabilizarán a los efectos de edificabilidad.
- f) Alturas. El número máximo de plantas permitidas es el señalado en el Plano de "Alineaciones, Rasantes y Alturas de la Edificación". En esta zona se permiten tres plantas, con una altura máxima de cornisa de 9,5 m. y una altura máxima de cubrera de 12,5 m. El número mínimo de plantas permitido será de dos.

Artículo 4.2.4.2.- Condiciones higiénicas.

Ventilación e iluminación: Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público o privado (calle, jardín, etc.) A estos efectos, los patios de parcela tendrán como dimensiones mínimas las exigidas para los patios de luces cerrados.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.2.4.3.- Condiciones estéticas.

Será de aplicación toda la normativa que le afecte, de la establecida en los títulos 3 y 7, sobre condiciones estéticas generales y protecciones, respectivamente.

Artículo 4.2.4.4.- Condiciones de uso.

1.- Uso general :

- Residencial

2.- Usos permitidos :

- Comercial tipo A.
- Socio-Cultural.
- Docente.
- Recreativo.
- Garaje y aparcamiento de uso privado en planta baja y sótano.
- Sanitario asistencial.
- Público Administrativo.
- Deportivo.
- Oficinas.
- Talleres y artesanía en planta baja, con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.9. y con una superficie máxima de 200 m².
- Religioso.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 5ª: Zona de Ciudad Jardín

Artículo 4.2.5.1.- Condiciones de edificabilidad.

1.- Tipología. Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

2.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 6 metros y una superficie mínima de 150 m² en viviendas y 80 m² para uso no residencial.

3.- Alineaciones. Son las establecidas en el plano titulado "Alineaciones" y "Rasantes".

4.- Ocupación parcela. La edificación principal ocupará como máximo un 60% de la parcela y se permitirá edificación secundaria en una ocupación máxima del 10%.

5.- Edificabilidad. El aprovechamiento sobre parcela será de 1,8 m²/m². entre las edificaciones principal y secundaria. Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

7.- Alturas. En esta zona se permiten dos plantas con una altura máxima de cornisa de 7 metros y una altura máxima de cumbrera de 10 metros.

Los edificios de uso no residencial, podrán ocupar el 100% de la parcela, siempre y cuando su superficie en planta no supere los 80 m²., siendo en este caso la edificabilidad máxima la correspondiente a dos alturas.

8.- Separación a lindes. En el caso de tipología de viviendas adosadas, no existe separación a lindes, ya que las viviendas se unen unas con otras formando un conjunto continuo y unitario.

En el caso de tipología de vivienda aislada, la separación a lindes será como mínimo de tres metros.

En todo caso se podrán construir, tanto edificación principal (vivienda), como edificación secundaria (garaje, paellero, terrazas, pérgolas, vestuarios, aseos, etc.), adosadas al límite de la parcela, siempre y cuando exista mutuo acuerdo de los propietarios colindantes y no se dejen paredes medianeras al descubierto.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

9.- Vallado de parcelas. Los cerramientos o vallados de las parcelas, en caso de realizarse, tendrán una altura máxima de 2.20 m., la cual podrá ser maciza, hasta una altura de 1,00 m. y el resto deberá ser de cierre calado.

El linde con otra parcela será obligatorio vallarlo, si uno de los propietarios colindantes lo solicita al Ayuntamiento. En este caso, el costo de la valla será satisfecho por partes iguales entre los dos colindantes.

Artículo 4.2.5.2.- Condiciones higiénicas.

Ventilación e iluminación. Todas las viviendas serán exteriores entendiendo como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín...). A estos efectos los patios de parcela tendrán como dimensiones mínimas las exigidas para los patios de luces cerrados.

Artículo 4.2.5.3.- Condiciones estéticas.

Será de aplicación toda aquella normativa que le afecte, de la establecida en los títulos 3 y 7, sobre condiciones estéticas generales y protecciones respectivamente.

Artículo 4.2.5.4.- Usos permitidos.

1.- Uso general :

- Residencial unifamiliar de viviendas adosadas o aisladas.

2.- Usos permitidos :

- Comercial de tipo A.
- Socio-Cultural.
- Docente.
- Recreativo.
- Garaje y aparcamiento, de uso privado, en planta baja ó sótano.
- Sanitario asistencial.
- Público-administrativo.
- Religioso.
- Deportivo.
- Hotelero, con las siguientes limitaciones:
 - a) Comprenderá únicamente restaurantes y cafeterías sin ambiente musical y sin espectáculos.
 - b) Se implantara en parcela o edificio exento.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 6ª: Zona de Tolerancia Industrial.

Artículo 4.2.6.1.- Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima. La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 7 metros, con una superficie mínima de 80 m². y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.

b) Alineaciones. Son las determinadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan.

c) Altura de edificación. Las plantas edificables vienen indicadas en el Plano de "Alineaciones, Rasantes y alturas de la edificación". En esta zona se permiten tres plantas de una altura máxima de cornisa de 9,5 m. con una altura máxima de cumbrera de 12 m.

d) Sótanos. Se permiten los sótanos con las características que se determinan en las normas generales.

e) Profundidad edificable: Se estará a lo dispuesto en el art. 4.2.3.1.

f) En las manzanas comprendidas en la Zona de Tolerancia Industrial, mediante Estudios de Detalle, se puede reordenar la edificabilidad de las mismas sin aumentarla, estableciéndose que la altura mínima será de 3 plantas y la máxima de 6 plantas. Asimismo manteniendo la alineación prevista en el planeamiento de la planta baja, el resto podrá retranquearse de forma escalonada, permitiéndose a su vez patios a fachada que posibilite que la manzana quede menos compacta y siempre que la altura sea mínimo de 5 plantas.

Artículo 4.2.6.2.- Condiciones higiénicas.

Todas las viviendas deberán ser exteriores, con un ancho de fachada a espacio público de 5 m. mínimo y al menos una pieza habitable recayente a este espacio público.

Las condiciones de diseño, etc. de viviendas, patios interiores, etc. serán las correspondientes a las determinadas en las condiciones generales.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.2.6.3.- Condiciones estéticas.

Se permiten balcones, balconadas, miradores y terrazas con las características definidas en las normas generales. No obstante, la longitud de vuelo no podrá superar 0,075 veces el ancho de la calle.

La suma de las longitudes de todos los vuelos del edificio, será inferior al 50 por ciento de la longitud de fachada en cada planta.

Artículo 4.2.6.4.- Condiciones de uso.

1º Uso principal :

- Residencial

2º Uso permitido :

- Almacenes y servicios en planta baja con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.8.
- Talleres y artesanías en planta baja, con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.8.
- Comercial tipos A y B.
- Oficinas.
- Hostelero
- Sanitario asistencial.
- Socio cultural.
- Recreativo.
- Públicos Administrativos.
- Aparcamientos en planta baja y sótano.
- Industrias, con las siguientes limitaciones :

a) No podrán instalarse industrias Nocivas, Insalubres ó Peligrosas.

b) Las industrias deberán cumplir lo establecido en los Artículo 4.2.7.4. y 4.2.7.5., referente a las condiciones de seguridad e higiene de las industrias.

c) En relación con la potencia máxima instalada, ruido máximo exteriores y vibraciones máximas transmitidas, se estará lo dispuesto en el Artículo 3.3.9.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 7ª.- Zona industrial.

Artículo 4.2.7.1.- Condiciones de volumen.

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable deberá reunir las siguientes condiciones :

- Una fachada mínima de 10 metros.
- Superficie mínima 250 m².

b) Alineación y rasantes.- Son las que quedan grafiadas en los planos de ordenación.

c) Ocupación de parcela.- Cada parcela podrá ser ocupada por la edificación en un 80 por ciento del total de la superficie, como máximo. En el cómputo de dicho porcentaje no se incluirán los silos para depósito de graneles, de volumen inferior a 20 metros cúbicos, ni de los transformadores de energía eléctrica de superficie en planta inferior a 20 metros cuadrados, y altura inferior a 3,00 metros.

d) Altura edificable. La máxima altura edificable será de 12 m. sobre la rasante de la vía pública y el número de plantas edificables será de 3, excepto en los casos previstos en el art. 4.2.7.6 de estas Normas Urbanísticas.

Esta altura podrá rebasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para la misma siempre que estén debidamente justificados; depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

e) No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de tal forma que los vehículos queden estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las naves o construcciones.

f) Todas las edificaciones que se proyecten, excepto los elementos auxiliares de la actividad industrial a los que se refiere el párrafo c) se retirarán de la línea de fachada un mínimo de 4 m., salvo en aquellos casos en que las edificaciones colindantes estén alineadas a fachada. En el caso de que las edificaciones no se adosen a los lindes medianeros, éstas deberán separarse de las medianeras un mínimo de 3 metros.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.2.7.2.- Condiciones estéticas.

- a) Son de aplicación las de carácter general.
- b) Todos los parámetros de los edificios, deberán tratarse como fachadas terminadas, con materiales adecuados.

Las medianeras vistas deberán ser siempre tratadas debidamente.

Artículo 4.2.7.3.- Condiciones de uso.

- a) Uso principal :
 - Almacenes, servicios e industria.
- b) Usos permitidos :
 - Comercial del tipo A, B.
 - Oficinas.
 - Deportivos.
 - Hotelero, con la reserva mínima de aparcamiento prevista en el art. 209.3 y 4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
 - Recreativo.
 - Talleres y Artesanía.
 - Público Administrativo.
 - Aparcamientos.
 - Sanitario Asistencial, destinado a la instalación de Mutuas de Trabajo.
 - Residencial con las siguientes condiciones: Viviendas con destino a guardas, encargados ó conservadores de la industria, que figuran como tales en la plantilla del personal de la industria. Su ocupación será como máximo del 5% de la parcela, con una superficie mínima de 56 m2. y máxima de 200 m2., con una altura máxima de dos plantas (6 m. de altura de cornisa) y tratada como construcción independiente del edificio principal.

Artículo 4.2.7.4.- Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el CTE, dentro de DB-SI (Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio), o normativa posterior que la sustituya.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 4.2.7.5.- Condiciones higiénicas.

a) Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá de 1,5 gramos por m³.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 gramos por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederá en peso a 15 miligramos por litro. La demanda bioquímica de oxígeno, en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 20 grados centígrados.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces.

El efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red.

El efluente deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 11.

El efluente no tendrá en ningún caso, una temperatura superior a 40 grados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrecargar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuesto cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

En todo caso se cumplirá lo establecido en la Norma 237, de las Normas de Coordinación Metropolitana.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

c) Ruidos.- Se permiten los ruidos siempre que no se sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere. En el caso de industrias en zona de tolerancia industrial, se estará a lo dispuesto en el Artículo 3.3.9.

d) En todo caso y en relación con los vertidos industriales, se tendrá que cumplir las limitaciones establecidas en la Norma 237 de las Normas de Coordinación Metropolitana.

Artículo 4.2.7.6.- Condiciones especiales.

Excepcionalmente, y para los siguientes usos concretos: Comercial, Oficinas, Deportivo, Hotelero, Recreativo, Público Administrativo y Sanitario Asistencial, de los previstos en el planeamiento, podrán formularse estudios volumétricos con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el plan, introduciendo, en su caso, variaciones tipológicas o morfológica, con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito mínimo del estudio será el de una parcela, o suma de parcelas mayor de 2000 m². El frente de fachada mínimo será de 25,00 m. y la profundidad mínima de 30,00 m., pudiéndose inscribir un círculo dentro de la parcela de 20,00 m. de diámetro, siendo el ángulo medianero mínimo de 75°.
- b) No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento fijada en 2,40m²t/m²s de parcela neta.
- c) La nueva ordenación que establezca el estudio para cada parcela no podrá rebasar las alineaciones previstas por el plan. La reordenación diseñada no podrá implicar distancias de la edificación proyectada en planta baja a lindes de parcela menores de 5,00 m. y de 10,00 m. en el caso de las plantas altas. Asimismo, la distancia entre dos cuerpos edificados de la misma parcela que superen los 12 m. de altura, o entre estos y las parcelas colindantes, no será menor que la mitad de la altura del edificio de mayor altura.
- d) Se establece como altura máxima de cornisa 28,00 m., correspondientes a 8 alturas. No se establecen alturas mínimas.
- e) Por encima de la altura reguladora se permiten los siguientes elementos sin superar en ningún caso la altura máxima de cumbrera establecida en 31,00 m. o 3,00 m. sobre la altura de cornisa fijada:

Volúmenes de 3,00 m. de altura, retranqueados un mínimo de 3,00 m. de la línea de fachada, destinados a cuartos de máquinas, ascensores o instalaciones.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Barandillas, antepechos y elementos ornamentales con altura máxima de 2,50 m.

Cajas de escalera de acceso a terrazas con una ocupación máxima de 20 m².

Chimeneas, depósitos, conductos de ventilación, captadores de solares,..., los volúmenes así generados no computarán a efectos de edificabilidad. Cuando estos volúmenes estén alineados con fachada, deberán tratarse como parte de ella e integrarla en la composición de la misma.

- f) Se deberá presentar un estudio de integración del edificio proyectado de manera que el impacto producido en la zona no sea determinante, y quede enteramente integrado en ella, según las previsiones del Estudio de Paisaje.
- g) La distancia libre de 5,00 m. al linde de parcela deberá tratarse como espacio de recorrido peatonal.

Las construcciones con más de 12,00 m. de altura serán elementos visibles desde grandes distancias y como tal deberán tener un tratamiento y materialidad especial. Se podrá emplear cualquier tipo de recubrimiento: aplacado, enfoscado de mortero, gres porcelánico o similares.”



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO V.-

SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1.- Definición.

El Plan General de Paiporta clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos que pueden ser objeto de urbanización.

La delimitación gráfica de este suelo se efectúa en el Plano de Clasificación del Suelo.

Artículo 5.1.2.- Desarrollo del plan.

El desarrollo del Suelo Urbanizable se llevará a término a través de:

- a) Programa de Actuación Integrada, con las determinaciones en este Plan y en la legislación vigente.
- b) Plan Parcial.
- c) Proyecto de Urbanización.

Artículo 5.1.3.- Delimitación de sectores.

El Plan General establece tres sectores, tal como aparece en el plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal.

Determinaciones de cada sector

Sector 1.-

Superficie:	91.080 m2
Uso global:	Residencial.
Tipologías:	Viviendas en bloques con altura máxima de 3 plantas.
Aprovechamiento Tipo	1 m2/m2
Aprovechamiento subjetivo	0,9 m2/m2
Viv/Ha máximo	75 viv/ha



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sector 2:

Superfície: 220.000 m²
Uso global: Residencial.

Tipologies: Viviendas adosadas, (30% del total)
y bloques con altura máxima de 3 plantas.(70% del total)

Viv/Ha máx: 75 viv/Ha

Aprovechamiento Tipo: 1 m²/m²
Aprovechamiento subjetivo: 0,90 m²/m²

Sector 3.-

Superfície: 90.811 m²
Uso global: Industrial.

Zonificación: Industrial.

Aprovechamiento Tipo: 0,80 m²/m²
Aprovechamiento subjetivo: 0.72 m²/m²

El planeamiento de desarrollo de este sector deberá contener un viario prolongación de la calle Jaime I, con la misma anchura del tramo contemplado en el sector 2.

Sectores con ordenación pormenorizada (UUEE):

Sector UE-5

Superfície: 66.904 m²
Uso global: Industrial.
Zonificación: Industrial.

Aprovechamiento tipo: 1.58 m²/m²
Aprovechamiento subjetivo: 1.43 m²/m²



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sector UE-12

Superfície:	76.656 m2
Uso global: Industrial.	
Zonificación: Industrial.	
Aprovechamiento tipo:	1.60 m2/m2
Aprovechamiento subjetivo:	1.44 m2/m2

Sector UE-15

Superfície:	99.181 m2
Uso global: Industrial.	
Zonificación: Industrial.	
Aprovechamiento tipo:	1.36 m2/m2
Aprovechamiento subjetivo:	1.22 m2/m2

Sector UE-16

Superfície:	58.500 m2
Uso global: Residencial.	
Zonificación: Ensanche y Unifamiliares adosadas.	
Aprovechamiento tipo:	0.99 m2/m2
Aprovechamiento subjetivo:	0.89 m2/m2

Sector UE-17

Superfície:	5.400 m2
Uso global: Industrial.	
Zonificación: Industrial.	
Aprovechamiento tipo:	0.9 m2/m2
Aprovechamiento subjetivo:	0.81 m2/m2



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 5.1.4.- Planes parciales.

1. En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General sólo hubiera ordenado con las determinaciones del Artículo 17, los Planes Parciales las complementarán detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

2. También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En éste caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VI SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO CONCEPTO Y ZONIFICACION

Artículo. 6.1.1.- Definición.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano y que por su valor agrícola, por sus edificaciones rurales junto a sus entornos, y por las infraestructuras que contienen han de ser objeto de protección y/o conservación.

Artículo 6.1.2.- Zonificación.

- a) Zona de suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola.
- b) Zona de suelo no urbanizable, de especial protección: ferroviaria - viaria - fluvial - acequias y pozos - líneas eléctricas - vías pecuarias.

Artículo 6.1.3.- Formación de núcleo de población.

En la zona no urbanizable y a los efectos de lo establecido en los Artículos 36 del Reglamento de Planeamiento y del Art. 10 de la Ley del suelo No Urbanizable, se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población, cuando trazando un círculo imaginario de 100 m. de radio con centro en el centro del edificio objeto de solicitud de licencia, se hallen en su interior otras dos viviendas, almacenes agrícolas, y/o granjas u otras edificaciones.

En el supuesto de no cumplir la condición anterior, se considerará también que existe posibilidad de formación de NUCLEO DE POBLACION, cuando con las obras o usos, objeto de solicitud de licencia, se entienda que puedan producir transformaciones permanentes o provisionales, de los elementos estructurales del paisaje.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR AGRICOLA.

Artículo 6.2.1.- Definición.

La zona no urbanizable comprende los suelos que tienen una aptitud notable para la agricultura, bien por sus actuales cultivos y explotaciones que existen así como por aquellos que no estando cultivados en el momento actual, mantienen sus características que permitirían volverlo a hacer.

Artículo 6.2.2.- Usos y edificaciones permitidos.

1º) Se permiten las actividades agrícolas y forestales.

Las unidades mínimas de cultivo a efectos agrícolas se fijan en 0'25 Has. (2.500 m2) en regadío.

2º) Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guarden relación con el aprovechamiento, naturaleza o destino de la finca (balsas de riego, depósitos elevados, invernaderos total o parcialmente cubiertos por cristal o plástico), que estarán exentos de los cálculos de volumen o superficie edificable. El resto de construcciones fijas, aunque vinculados a la explotación, sí se considerarán a efectos de cálculo de volumen o superficie edificable.

Se considerarán los exclusivamente destinados a almacén de productos agrícolas, casetas de aperos de labranza o maquinaria vigilancia, instalaciones de captación, bombeo u otras de naturaleza similar, sin que en ningún caso implique el desarrollo de actividades de manipulación o transformación de productos.

3º) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social:

Se consideran edificaciones de utilidad pública o interés social sometidas al trámite de Declaración de Interés Comunitario, las promovidas o concertadas por las Administraciones Públicas, o las promovidas por entes privados que desarrollen actuaciones que redunden en beneficio del interés público (asistenciales, docentes, culturales...), cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en medio urbano o en otro suelo de mayor aptitud. Sólo excepcionalmente se podrá admitir la implantación de actividades reguladas en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, en que se justifique la ausencia de impacto ambiental. Las magnitudes urbanísticas expresadas para las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social son las siguientes:



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

- a) Modo de ordenación: Edificación aislada en parcela
- b) Parcela mínima edificable: 5.000 m²
- c) Ocupación máxima de parcela: 40%
- d) Retranqueo mínimo: 10 metros a colindantes y 7 metros a caminos.
- e) Índice de edificabilidad neta de parcela: 0,4
- f) Número de plantas: 2
- g) Altura regulada: 9,5 m.

4º) Se permite la edificación de viviendas unifamiliares con las limitaciones establecidas y siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

No se autorizarán obras propias de la urbanización tales como apertura de viales, instalaciones de alumbrado público, redes de servicios etc., ni cualquier otra actuación que pudiera dar origen a la formación de núcleos de población. Se deberá de guardar una distancia mínima de 350 m. a cualquier núcleo de población.

Artículo 6.2.3.- Usos y edificaciones prohibidos.

1º) Quedan prohibidos los usos industriales de nueva implantación.

2º) Quedan prohibidos los usos extractivos: tierras, áridos y explotación industrial de canteras.

3º) Quedan prohibidos los usos y actividades que impliquen transformaciones permanentes o provisionales de los elementos estructurantes del paisaje, tales como alteraciones del perfil orográfico, implantación de hitos, eliminación del arbolado, acumulación de desechos, cerramiento de campos visuales.

Artículo. 6.2.4.- Edificabilidad.

a) Viviendas unifamiliares.

La capacidad de edificación para este tipo de viviendas se sujetará a las siguientes condiciones:

1.- Una unidad por parcela catastral que tendrá como mínimo 10.000 m²., con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro que serán exigibles para la concesión de licencias.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

2.- Una edificabilidad máxima de 0'05 m²/m² de parcela, estableciéndose un tope del 2% de la superficie de parcela como superficie de máxima ocupación de la construcción.

3.- Una altura máxima de cornisa de 6'5 m. medida desde la rasante natural del terreno.

4.- Unos retiros mínimos a lindes y a borde de caminos de 5 m. y un máximo de 10 m. al camino de acceso.

5.- Una distancia a otras viviendas, granjas o almacenes agrícolas que no permitan la formación de núcleo de población.

6.- Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un sistema individual o colectivo de tratamiento de sus vertidos, sistema de depuración que será de oxidación total o semejante, de modo que garantice la no contaminación del suelo, cultivos y aguas superficiales y subterráneas.

7.- En todos los casos será necesario la disposición de acceso adecuado y abastecimiento idóneo.

8.- Los cerramientos de parcela de obra opacos, no podrán superar la altura de 0'40 m.

b) Instalaciones complementarias.

La capacidad de edificación para las instalaciones complementarias previstas en el Artículo. 6.2.2. apartados 2 y 3 estará sujeta a las siguientes especificaciones:

1.- Unidad por parcela catastral mínima de 5.000 m². con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro exigible para la concesión de licencias.

2.- Una edificabilidad máxima de 0'05 m²/m² de parcela, con altura máxima de 6'5 m. medidos desde la rasante natural del terreno. Pudiendo siempre que se justifique, alcanzar los 10 m. de altura.

Podrán ser compatibles en la misma parcela con la vivienda familiar, en cuyo caso se podrá aumentar la edificabilidad total sobre la parcela hasta 0'10 m² construidos por m² de parcela.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

3.- Unos retiros a lindes y caminos no inferiores a 5 m. La separación a las fincas colindantes será como mínimo de 10 m. y en ningún caso las distancias podrán permitir la formación de núcleos de población.

4.- No existirá límite de superficie mínima de parcela para la construcción de pequeños almacenes de aperos y productos del campo con una superficie máxima de 20 m². y una altura de cornisa de 2'5 m.

5.- En todos los casos será necesario la disposición de acceso adecuado y abastecimiento básico idóneo, garantizando la depuración de vertidos, conforme a lo establecido en el caso de viviendas.

6.- Se deberá guardar una distancia mínima de 350 m., a cualquier núcleo de población.

7.- Los cerramientos de parcela, de obra opacos, no podrán superar la altura de 0'40 m.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO TERCERO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION:
FERROVIARIA, VIARIA, FLUVIAL, ACEQUIAS Y POZOS,
LINEASELECTRICAS Y VIAS PECUARIAS.

Artículo 6.3.1.- Zona ferroviaria.

La constituyen la zona de Reserva Ferroviaria (R.F.) con una anchura de 12 m. centrada en el intereje de las vías y la Zona de Protección Ferroviaria (P.F.), con una anchura de 50 m. a partir de la anterior.

Artículo 6.3.2.- Zona de reserva ferroviaria.

En las zonas de R.F. no se permitirá, con carácter absoluto, ningún tipo de instalación, ni aún los de tipo provisional. El establecimiento de cualquier servicio que pueda generar necesidad de reposición deberá contar con el informe favorable de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Artículo 6.3.3.- Zona de protección ferroviaria.

1.- No se permitirá en dichas zonas edificación de ningún tipo, ni siquiera aquélla de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural ni la aislada destinada a vivienda rural.

2.- No se permitirán instalaciones de ningún tipo, salvo aquellas provisionales destinadas a complementar la explotación agrícola. En todo caso se tratará de instalaciones desmontables, y la licencia se concederá a precario y por tiempo determinado no superior a cuatro años, debiendo constar expresamente en la solicitud la renuncia por parte del solicitante a percibir cualquier tipo de indemnización cuando sea instado a retirarlas. Constará expresamente en la licencia la obligación del solicitante de demoler, desmontar y retirar las instalaciones cuando sea requerido para ello.

3.- No se permitirá el establecimiento de ningún tipo de equipamiento, salvo los complementarios al ferrocarril.

4.- El establecimiento de canalizaciones, conducciones, tendidos eléctricos y cualquier otro elemento que genere una posterior necesidad de reposición de servicio, deberá contar con el informe favorable de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

5.- Las edificaciones e instalaciones comprendidas en la zona de P.F. se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose realizar en ellas tan sólo obras de acondicionamiento, pero en ningún caso de ampliación de superficie edificada.

6.- En el lado de la franja de R.F. donde exista suelo urbano, las alineaciones de la edificación se alejarán al menos 15 m. del borde de la citada franja, siendo ocupada esta distancia por viales o áreas ajardinadas.

Artículo 6.3.4.- Zona viaria.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambas partes de la Red , grafiadas en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.5.- Zonas contiguas a las carreteras.

Es de aplicación lo dispuesto en el título VIII de la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana y, en todo lo no previsto por esta Ley, será de aplicación la legislación de Carreteras del Estado.

Artículo 6.3.6.- Usos y edificaciones prohibidos.

1.- Queda prohibido instalar carteles publicitarios de cualquier tipo en aquellos puntos del Suelo No Urbanizable que sean visibles desde las carreteras integrantes del sistema viario básico.

No tendrán en este sentido el concepto de carteles publicitarios los rótulos de las diversas industrias y comercios visibles desde la carretera, siempre que tengan como único objeto la mera identificación del edificio y no supongan un deterioro del paisaje rural.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambas partes de la Red Básica Metropolitana y la Red Local Metropolitana, grafiadas en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.7.- Zona fluvial.

La protección fluvial incluye las riberas y el lecho del Barranco de Xiva.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Usos.-

Se prohibirá en todo el lecho del curso del agua el vertido de residuos de todo tipo (restos orgánicos, materiales de derribo, etc.) y la instalación de obstáculos fijos que limiten la libre circulación del agua, incluidas las plantaciones arbóreas tanto en masa como aisladas.

Se prohíben todos los usos en el lecho del curso de agua (extracciones de arena y áridos, pastoreo, circulación, etc.) que no dispongan del oportuno permiso tanto del Ayuntamiento como del organismo u organismos competentes.

Edificabilidad.-

Deberá quedar libre de toda edificación la franja actualmente ocupada por el barranco y sus márgenes y en todo caso una anchura mínima de 40 m., centrada en el lecho del curso de agua.

Artículo 6.3.8.- Acequias.

En el Suelo No Urbanizable, deberá quedar libre de toda edificación una franja limitada por dos líneas paralelas de cinco metros de ancho a cada lado de la acequia a partir del extremo de la obra construida.

Artículo 6.3.9.- Pozos y captaciones.

La protección de pozos incluye a todas las captaciones para consumo humano y/o riego, situadas en suelo no urbanizable.

La vulnerabilidad del acuífero, el uso intensivo del agua para los cultivos y el masivo empleo de abonos y plaguicidas, hace necesaria la redacción de un Plan Especial de uso y protección de captaciones subterráneas en el acuífero de Paiporta.

Entre tanto se prohibirán todos los tipos de vertido directo y las nuevas instalaciones de fosas sépticas y pozos ciegos a cualquier distancia de las captaciones actuales.

Artículo 6.3.10.- Líneas eléctricas.

Deberá quedar libre de toda edificación una franja de 40 m. de anchura centrada en el trazado de la línea de 220.000 voltios y una franja de



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

21 m. a la línea de 60.000 voltios. Cualquier actuación dentro de esta franja deberá solicitar el oportuno permiso al organismo competente que será quien fije definitivamente la franja de protección en función de las características de la línea (kilovoltios) y de la actuación solicitada.

En suelo no urbanizable, los tendidos de alta tensión se harán con protección del medio ambiente, aplicándose medidas correctoras sobre las zonas de interés específico para evitar su degradación.

Artículo 6.3.11.- Vías pecuarias.

La creación, clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordará a través de la Consellería del Medi Ambient. Asimismo, serán de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones hayan de realizarse.

Las vías pecuarias clasificadas en el término de Paiporta son las siguientes:

	Anchura (m)	
	Legal	Necesaria
1.- Vereda del Cementerio de Valencia	20.-	20.-
2.- Vereda del Camino del Azagador	20.-	10.-
3.- Vereda del Barranco de Xiva	20.-	20.-
4.- Colada-Azagador del Motor de San Vicente	4,5 - 6.-	4,5 - 6.-



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TITULO VII PROTECCIONES

CAPITULO PRIMERO

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERES HISTORICO O AMBIENTAL.

Artículo 7.1.1.- Definición.

Constituyen el patrimonio arquitectónico y urbanístico de Paiporta los edificios, construcciones, conjuntos urbanos y paisajísticos que por su valor artístico, histórico o ambiental, deben ser objeto de un tratamiento especial que garantice su conservación y permita su transmisión a generaciones futuras.

La definición, enumeración y localización de los edificios, construcciones, conjuntos urbanos y paisajísticos, que por su valor artístico, histórico o ambiental, forman parte del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Paiporta, forman parte del Catálogo del presente Plan.

Artículo 7.1.2.- Niveles de protección.

NOTA: Según la Disposición Transitoria Séptima del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y urbanística (ROGTU) establece la obligación de adaptar sus niveles de protección a las categorías previstas en el Reglamento.

Los niveles de protección previstos en el Catalogo del Plan General de Ordenación Urbana se han adaptado a las categorías previstas en los artículos 184, 185 y 186 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, manteniendo el nivel de protección previsto en el Plan General vigente denominado “Protección del entorno” de forma que estos quedan determinados de la siguiente forma:

- *El nivel de PROTECCION TOTAL del Plan General queda equiparado a la categoría de PROTECCIÓN INTEGRAL previsto en el ROGTU.*
- *Los niveles de PROTECCION MORFOLÓGICA y de PROTECCIÓN DE FACHADA del Plan General se equipararan al nivel de PROTECCIÓN PARCIAL previsto en el ROGTU.*
- *El nivel de PROTECCIÓN AMBIENTAL del Plan General es completamente asimilable por el ROGTU.*
- *Se mantiene el nivel de PROTECCIÓN DEL ENTORNO.*



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

*Las actuaciones posibles en los elementos protegidos serán las establecidas en el Reglamento, prevaleciendo estas frente a lo contenido en el Catálogo actualmente vigente, cuando este autorice actuaciones no posibles según el ROGTU.
(ACUERDO PLENARIO del 24 de septiembre de 2009)*

Se establecen los siguientes grados de protección:

1.- PROTECCION TOTAL.

Se aplica a aquellos edificios y conjuntos que por su especial valor arquitectónico e histórico, o por la importancia de su repercusión en su entorno inmediato, requiriesen su conservación integral.

En ellos solamente se permitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, que tiendan a la eliminación de elementos perturbadores añadidos con posterioridad a su concepción original, y los que persigan el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad sin introducir modificaciones morfológicas o estéticas.

Cuando el edificio con protección total se encuentre en suelo no urbanizable, no se permitirá ningún tipo de obra nueva edificación en un área de 50 metros de radio alrededor del edificio o conjunto protegido.

2.- PROTECCION MORFOLOGICA.

Incluye aquellos edificios y conjuntos, no incluidos en la categoría anterior que por su valor arquitectónico e histórico o por su valor testimonial en relación a su tipología, deben ser conservados con tratamientos orientados al mantenimiento de sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales.

Se propugna el mantenimiento de su organización espacial y volumétrica, admitiéndose obras de rehabilitación destinadas a dotarlas de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad necesarios.

Cuando el edificio con protección morfológica se encuentre en suelo no urbanizable, no se permitirá ningún tipo de obra de nueva edificación en un área de 50 metros de radio alrededor del edificio o conjunto protegido.

3.- PROTECCION DE FACHADA.

Incluye aquellos edificios que por valor arquitectónico, decorativo o ambiental de algunos de sus elementos, requieren una especial atención para evitar que tales elementos sean destruidos o deteriorados.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

En estos edificios se admitirán las obras de sustitución edilicia que no supongan menoscabo de los elementos exteriores o interiores valorados.

4.- PROTECCION AMBIENTAL.

Incluye a aquellos edificios cuya fachada, por su carácter tradicional, contribuye a conformar el ambiente urbano, debiéndose mantener sus características en caso de sustitución de la misma.

Se podrá autorizar la demolición total del edificio cuando se presente un proyecto de construcción alternativa de superior interés arquitectónico.

La autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificio protegido, siendo preciso el compromiso de ejecución de la construcción alternativa.

5.- PROTECCION DEL ENTORNO.

Se establece la protección del entorno en las dos zonas indicadas en el plano de protección casco urbano, que se corresponden con el núcleo antiguo de las ordenanzas.

El objetivo perseguido al establecer esta área de protección, es el mantenimiento de las condiciones urbanas características de los núcleos de población anteriores a la reciente expansión edilicia. El trazado viario, las proporciones de los espacios urbanos, las alturas de cornisa, los volúmenes, usos e imágenes tradicionales, constituyen un conjunto cuyo equilibrio puede romperse si no se adoptan las medidas de protección adecuadas, que deben afectar tanto a los edificios existentes como a las nuevas edificaciones.

Con excepción de los edificios pertenecientes a los otros niveles de protección que se encuentren ubicados en esta área de protección, se permitirán las obras de rehabilitación, reconstrucción, sustitución y de nueva planta. En la sección 2ª, Artículo 4.2.2. de las Normas Urbanísticas, se fijan las condiciones de edificabilidad, higiénicas, estéticas y de usos, aplicables a tales obras y tendentes al mantenimiento de las condiciones ambientales de dicha área.

Artículo 7.1.3.- Clasificación de las intervenciones.

Las obras o actuaciones permitidas sobre los edificios o elementos protegidos, son las que se definen a continuación, en orden creciente en relación con su capacidad transformadora de la configuración actual del elemento. La aplicación de una u otra, depende del nivel de protección. Cada



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

nivel de actuación supone, además de las obras que le son específicas, aquellas que corresponden a los niveles anteriores que sean necesarias.

1.- Conservación y consolidación: Son los tendentes al periódico mantenimiento del edificio, reparar los daños en cubiertas, revestimientos, acabados e instalaciones, y los tendentes a la reparación de los daños ya producidos en los elementos estructurales, corrigiendo los daños y subsanando las causas. Sus características deben ser fijadas a partir del propio edificio, por repetición de elementos o por continuidad.

2.- Restauración: Son las obras cuya finalidad es la de reparar las características originales, científicamente conocidas o supuestas, del edificio, recuperando su configuración exterior o interior, actualmente degradada. Este tipo de obras pueden incluir la reposición de partes, cuerpos o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos.

3.- Rehabilitación: Son las que tienden a ordenar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. Se incluyen en este concepto: La implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de instalaciones, la redistribución de locales, la apertura de huecos y la sustitución de carpinterías. En cualquier caso, se mantendrán las características de los elementos procedentes y se conservarán aquellas de especial interés, se mantendrá la sintaxis lógica del conjunto del edificio y las fachadas.

4.- Sustitución Edificio Parcial: Son las obras destinadas a la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento expresamente protegido. La nueva edificación estará sometida a las condiciones por el Plan, pero no podrá alterar la forma y dimensiones de los elementos protegidos.

5.- Obras de nueva planta: Son las obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos sin mantenimiento de ningún tipo de preexistencias.

Estarán sometidas a las condiciones de edificabilidad, higiénicas, estéticas y de usos que les correspondan según las Normas Urbanísticas, pero cuando se encuentren en la zona de protección ambiental o en el entorno inmediato de edificios protegidos, deberán aportar la documentación señalada en el cuadro siguiente, para que se pueda comprobar por parte de la Autoridad Municipal que no van a suponer un impacto negativo sobre las condiciones ambientales o sobre la imagen de los edificios con protección específica.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Artículo 7.1.4.- Documentación a presentar para la concesión de licencia de obras, en los edificios protegidos, en su entorno inmediato y en las áreas de protección ambiental.

a) Memoria.

Memoria justificativa de la necesidad de la intervención, demostrando la inviabilidad de actuaciones de menor incidencia sobre el elemento o edificio protegido.

b) Plano del estado actual.

Plantas de los distintos pisos, cubiertas y sótanos a escala 1/50.

Alzados de fachadas y secciones longitudinales y transversales a escala 1/50.

Planta de los patios o jardines interiores con indicación de los elementos que contienen y arbolado a escala 1/50.

Detalles de acabados interiores con indicación de pavimentos, revestimientos, ventanas, barandilla, escalera, etc., a escala 1/20.

Señalamiento en los planos anteriores de los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación, sustitución u otras intervenciones.

Planos de evolución y transformaciones con expresión de usos y fecha aproximada de construcción.

Alzado de los edificios contiguos y del proyectado con análisis de su efecto en cuanto a integración en la zona.

c) Fotografías.

Documentación fotográfica en color de la fachada, al menos con 1 fotografía en color de 13 x 17.

Documentación fotográfica del conjunto del edificio con detalle de la estructura e interiores, patios, decoración, molduras, etc.

Fotografías de los edificios de la calle y manzana a la que pertenecen.

d) Proyecto



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Planos y documentos técnicos preceptivos del Proyecto.

Fotografía, dibujos y estudios del conjunto urbano con análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana a que pertenece el proyecto, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS DE PROTECCION DEL AMBIENTE Y LA IMAGEN URBANA

Artículo 7.2.1.- Ornato.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma cuando las fachadas visibles desde la vía pública presenten un mal estado de conservación o cuando las medianeras vistas en un edificio, cuyo predio colindante ha sido transformado en espacio público, presenten una imagen inadecuada; también cuando un edificio quede por encima de la altura máxima permitida y por ello queden las medianeras al descubierto. En todos estos casos el Ayuntamiento podrá exigir un tratamiento adecuado, incluso apertura de hueco o su decoración. También se podrá exigir el acondicionamiento de jardín o espacios libres privados que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 7.2.2.- Publicidad exterior.

En general la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En los edificios en los que se establece la categoría de protección total o morfológica y en su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a las indispensables para la regulación del tráfico y la información turística o histórica del edificio. Se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, soportes, bastidores o pinturas publicitarias. Únicamente se permitirá excepcionalmente rótulos de las actividades existentes en su interior, pero serán de pequeño tamaño, no luminosos e integrados en la edificación.

b) En los edificios dentro de la zona de Protección Ambiental, solo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de la fachada, integrado, adecuadamente en la edificación y su entorno, no ocuparán más de un 30% de la longitud de la fachada ni tendrán una altura superior a 35 cm. Excepcionalmente se podrán autorizar pequeños anuncios perpendiculares a fachada de dimensiones máximas de 0'5 x 0'5 m.

La publicidad en soporte permanente se limitará a la señalización de las instalaciones existentes.

c) En el resto de las zonas urbanas, los carteles y rótulos perpendiculares a fachada no sobresaldrán respecto al plano de fachada más del 40% de la anchura de la acera, ni más de 0'90 m. Se situarán a una altura



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

mínima sobre la rasante de 3 m. y la longitud en sentido vertical no será mayor de 2 m. En cualquier caso todos los anuncios y rótulos comerciales, deberán respetar los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm.

Artículo 7.2.3.- Arbolado.

El arbolado existente deberá conservarse y cuidarse, siendo precisa la autorización del Ayuntamiento para efectuar talas o plantaciones. El Ayuntamiento según las circunstancias del solar y la edificación proyectada podrá exigir determinadas condiciones para la concesión de la licencia, como por ejemplo el compromiso de replantar los árboles que hubiera de talarse.

Artículo 7.2.4.- Obras de urbanización.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tráfico rodado al mínimo necesario, dejando el resto de calle destinado a aceras peatonales. Asimismo, se deberán dejar alcorques para la plantación de árboles y su riego.

b) Los bordillo de las aceras en los pasos peatonales, irán rebajados con pavimentos antideslizantes para permitir el paso de carritos de niños o inválidos.

c) Los elementos tales como báculos de alumbrado, señales de tráfico, teléfonos públicos, kioscos, buzones, etc., que dificulten el paso peatonal deberán retirarse y para nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifiquen su ubicación urbana, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal de obra que será exigida a las empresas concesionarias.

En todo caso el Ayuntamiento procurará la máxima concentración posible de todos o algunos de los elementos de señalización, en soportes únicos en las esquinas o determinados lugares de las plazas para evitar obstáculos a los peatones.

d) En las zonas verdes y peatonales, el Ayuntamiento podrá establecer la autorización de paso de vehículos con carácter restringido para los vecinos residentes en estos espacios públicos, sin que se permita en ningún caso una utilización de tráfico de paso o ajeno al de los residentes, en este caso, el



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

tratamiento del firme estará adecuado al resto del tratamiento dado al resto de la zona.

Artículo 7.2.5.- Vallados.

Los solares y patio recayentes a la fachada deberá cerrarse mediante vallas permanentes de 2 metros de altura, realizadas con materiales estables. Estos cerramientos se situarán en la alineación oficial.

Artículo 7.2.6.- Marquesinas y toldos.

Se permite la instalación de toldos y marquesinas en todas las zonas del suelo urbano con las siguientes características: sobresaldrán como máximo un 50% de la anchura de la acera y nunca será superior a 1,5 m. En el caso de las marquesinas, la altura sobre la rasante no será inferior a 3 metros y su canto no podrá superar los 60 cm. Los toldos tendrán las dimensiones anteriores pero con su altura mínima sobre la rasante será de 2,20 m. Estas características no serán de aplicación a los locales destinados a uso hotelero que se regirán por su normativa específica.

Artículo 7.2.7. Instalaciones en fachadas.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o extractores podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 m sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

Paiporta, julio de 1.998
POR EL EQUIPO REDACTOR:

- Antonio Gil Estellés -
Arquitecto.