

# MUNICIPIOS

## Ayuntamiento de Paterna

### Sección de Urbanismo y Obras Municipales Negociado de Planeamiento y Obras Municipales

*Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Torre y el Palacio.*

#### EDICTO

Por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de 18 de abril de 1995, se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Torre y el Palacio.

Por ello, y en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la ley 7/85 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se publica a continuación el texto íntegro de las normas urbanísticas del citado plan especial.

Plan especial de protección y reforma interior de La Torre y el Palau.

Normas urbanísticas.

Título I. Disposiciones generales.

Capítulo 1. Naturaleza, ámbito, vigencia y publicidad.

Capítulo 2. Desarrollo del plan especial.

Título II. Régimen Urbanístico del Suelo.

Capítulo 1. Principios generales.

Capítulo 2. Régimen del Suelo Urbano.

Capítulo 3. Plazos de adquisición de facultades.

Título III. Normas de la Edificación y Uso del Suelo.

Capítulo 1. Normas de la edificación.

Capítulo 2. Normas de uso.

Capítulo 3. Normas específicas para sistemas.

Sección 1.ª Tipos de sistemas.

Sección 2.ª Sistema de espacios libres.

Sección 3.ª Sistema de comunicaciones.

Sección 4.ª Sistema de equipamientos.

Sección 5.ª Sistema de infraestructuras y servicios.

Capítulo 4. Normas específicas para zonas.

Título IV. Normas de protección.

Capítulo 1. Principios generales.

Capítulo 2. Catálogo.

Capítulo 3. Actuaciones permitidas.

Sección 1.ª Inmuebles con protección integral.

Sección 2.ª Inmuebles con protección tipológica.

Sección 3.ª Inmuebles sin protección específica.

Título V. Ejecución del planeamiento.

Capítulo 1. Principios generales.

Capítulo 2. Obtención de terrenos dotacionales.

Capítulo 3. Gestión de sistemas y zonas.

Capítulo 4. Entidades urbanísticas colaboradoras.

Disposiciones finales.

Título I. Disposiciones generales.

Capítulo 1. Naturaleza, ámbito, vigencia y publicidad.

Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito.

1. El instrumento de ordenación del que las presentes Normas Urbanísticas forman parte constituye el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Torre y el Palau, en adelante Plan Especial del Suelo Urbano sometido a planeamiento diferido por el Plan General Municipal de Paterna.

2. Las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas y demás documentos del plan especial son de aplicación en el ámbito del área, cuya delimitación se refleja en los correspondientes planos de ordenación,

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

4. Forman parte del plan especial los documentos siguientes.

a) Memoria.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas Urbanísticas.

e) Plan de etapas.

f) Estudio económico financiero.

5. De los anteriores documentos únicamente las Normas Urbanísticas, el plan de etapas y los planos de ordenación tienen carácter normativo. Como excepción el plano de ordenación, de propuesta tendrá un carácter indicativo, no siendo vinculantes las soluciones formales grafadas en el mismo. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan especial reflejados en la memoria, los del plan general, el estudio económico financiero, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

6. Las referencias hechas en las presentes Normas Urbanísticas a la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión y Reglamento de Disciplina se entenderán hechas a los siguientes textos legales y reglamentarios.

a) Ley del Suelo: Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio.

b) Reglamento de Planeamiento: Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto 2.159/1978 de 23 junio, modificado por real decreto 304/1993 de 26 febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias del mismo.

c) Reglamento de Gestión: Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto 3.288/1978 de 25 agosto; modificado por real decreto 304/1993 de 26 febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias del mismo.

d) Reglamento de Disciplina: Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto 2.187/1978 de 23 junio; modificado por real decreto 304/1993 de 26 febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias del mismo.

7. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 1.1.2. Vigencia.

El plan especial entrará en vigor según lo establecido en la legislación aplicable, manteniendo su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de su posible modificación.

Artículo 1.1.3. Modificación del plan especial.

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

2. La modificación del plan especial se atenderá a lo dispuesto en los artículos 128 y 129 Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

3. No constituirán modificación del plan especial.

- a) La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.
- b) La complementación o adaptación de determinaciones realizadas mediante estudio de detalle formulado en desarrollo del plan especial.

Artículo 1.1.4. Precisión de límites.

1. Las delimitaciones de zonas o sistemas podrán precisarse cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la existencia de elementos de interés en el subsuelo, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste y especialmente de edificaciones protegidas.

2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5 %), salvo si se tratara de edificaciones protegidas.
- c) No disminuirá la superficie destinada a sistemas, salvo si se tratara de edificaciones protegidas.

Artículo 1.1.5. Precisión de parámetros.

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

Artículo 1.1.6. Edificios y usos anteriores al plan especial.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan especial que resulten disconformes con éste por ocupar terrenos destinados a dotaciones públicas de cualquier índole, se considerarán fuera de ordenación en los términos estrictos del artículo 137.2 Ley del Suelo, debiendo demolerse en ejecución del mismo.

Sobre los edificios e instalaciones que resulten disconformes con el plan especial por situaciones distintas a las enunciadas en el párrafo anterior se permitirán todo tipo de obras que no tiendan a perpetuar la situación de fuera de ordenación, sin perjuicio del obligado cumplimiento, de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 1.1.7. Publicidad.

1. Los documentos del presente plan especial serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
2. El Ayuntamiento informará por escrito en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a las fincas.
3. En tanto no se apruebe, en su caso, la Ordenanza Reguladora de la Cédula Urbanística prevista en el artículo 44 Ley del Suelo, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada cédula.
4. En los títulos de enajenación de terrenos o edificios deberán hacerse constar expresamente las situaciones previstas en el artículo 45 Ley del Suelo, en su caso.

Capítulo 2. Desarrollo del plan especial.

Artículo 1.2.1. Competencia.

De conformidad con el artículo 256 Normas Urbanísticas del Plan General, el desarrollo del plan especial corresponde al Ayuntamiento, en la esfera de sus competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas.

Artículo 1.2.2. Normativa de aplicación.

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

Artículo 1.2.3. Estudios de detalle.

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

2. Podrán redactarse estudios de detalle con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación.

- a) Definir alineaciones y/o rasantes, cuando no pueda efectuarse el ajuste mediante la precisión de límites prevista en estas normas.
- b) Reordenar el emplazamiento y volumen edificable de los equipamientos e infraestructuras y servicios, sin modificación de la superficie de las zonas o sistemas afectados, cuando así se requiera por exigencia del funcionamiento de dichos sistemas o por el descubrimiento de elementos en el subsuelo que así lo aconsejen.
- c) Completar el sistema de comunicaciones previsto en el plan especial con aquellas vías que resulten necesarias para dar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle.

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

- a) La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de sistemas previstos por el plan especial, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.
- b) No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el plan especial sin perjuicio de su posible redistribución.

Artículo 1.2.4. Parcelaciones.

1. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que las contenga.

2. Son indivisibles.

- a) Las parcelas determinadas como mínimas para cada zona.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.
- d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 1.2.5. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son terrenos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el plan especial.

2. No pueden contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. No obstante, podrán rediseñar los jardines, aunque no modificar el eje de comunicaciones previsto.

3. Los proyectos de urbanización no pueden modificar las previsiones del plan especial, sin perjuicio de que comprendan las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y de lo establecido en el apartado anterior.

4. Si con ocasión de la formulación o ejecución de los proyectos de urbanización se detectaran elementos de interés en el subsuelo, deberán adaptarse las medidas oportunas para su conservación.

Título II. Régimen Urbanístico del Suelo.

Capítulo 1. Principios generales.

Artículo 2.1.1. Régimen Urbanístico.

El régimen del suelo urbano es el contenido en los artículos 19 a 45 Ley del Suelo.

**Artículo 2.1.2. Principios generales.**

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales.

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

**Capítulo 2. Régimen del Suelo Urbano.**
**Artículo 2.2.1. Facultades urbanísticas.**

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos: A urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

**Artículo 2.2.2. Derecho a urbanizar.**

Los terrenos con aprovechamiento lucrativo privado del presente plan especial se encuentran totalmente consolidados y urbanizados, no estando incluidos en ninguna unidad de ejecución por lo que, de acuerdo con el artículo 31.1 Ley del Suelo el aprovechamiento urbanístico se entiende ya adquirido.

**Artículo 2.2.3. Derecho al aprovechamiento.**

La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, tendrá lugar cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

**Artículo 2.2.4. Derecho a edificar.**

1. El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

3. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la misma, de acuerdo con lo establecido en estas normas.

4. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

5. La declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos previstos en estas normas facultará al Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos con las obras ya ejecutadas o la sujeción al régimen de venta forzosa de éstos, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos legalmente previstos.

**Artículo 2.2.5. Derecho a la edificación.**

1. El derecho a la edificación consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

3. El derecho a la edificación no es susceptible de extinción, sin perjuicio de la situación de fuera de ordenación en que pudiera quedar aquella en los casos previstos.

**Capítulo 3. Plazos de adquisición de facultades.**
**Artículo 2.3.1. Extinción del derecho a edificar.**

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

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, dichos plazos no serán superiores a los que se relacionan a continuación.

- a) Comienzo de las obras: Un año desde la concesión de la licencia.
- b) Interrupción de las obras: Seis meses.
- c) Finalización de las obras: Dos años desde la concesión de la licencia.

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

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

**Título III. Normas de la Edificación y Uso del Suelo.**
**Capítulo 1. Normas de la Edificación.**
**Artículo 3.1.1. Definiciones.**

Resultan de aplicación al ámbito del presente plan especial las definiciones que figuran en los artículos 131 a 160 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

**Capítulo 2. Normas de uso.**
**Artículo 3.2.1. Definiciones.**

Resultan de aplicación al ámbito del presente plan especial las definiciones que figuran en los artículos 109 a 130 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

**Artículo 3.2.2. Alcance y desarrollo.**

1. Las presentes Normas Urbanísticas, regulan pormenorizadamente el régimen de usos en el ámbito del plan especial, estableciendo las condiciones de ejercicio de los mismos.

2. Mediante ordenanza municipal específica y complementaria podrán limitarse o ampliarse los usos posibles y las condiciones de implantación en las distintas zonas calificadas por el plan especial.

**Artículo 3.2.3. Régimen General de Usos.**

El Régimen General de Usos será el establecido en los artículos 66 a 71 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

**Capítulo 3. Normas específicas para sistemas.**
**Sección primera.—Tipos de sistemas.**
**Artículo 3.3.1.1. Tipos de sistemas.**

1. Se califican los siguientes sistemas locales.

- a) Sistema de espacios libres.
- b) Sistema de comunicaciones.
- c) Sistema de equipamientos.
- d) Sistema de infraestructuras y servicios.

2. La calificación como sistema de espacios libres, comunicaciones o infraestructuras y servicios no impide la utilización privada del subsuelo para los usos autorizados, en las condiciones previstas en estas Normas Urbanísticas.

**Sección segunda.—Sistema de espacios libres.**
**Artículo 3.3.2.1. Sistema de espacios libres.**

1. El sistema de espacios libres comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades (juego, reposo, relación, aireación, asoleo...) que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

2. Se distinguen los siguientes sistemas de espacios libres.

- a) El-1. Espacio libre. Bosque.
- b) El-2. Espacio libre. Parterre.
- c) El-3. Espacio libre. Auditorio.
- d) El-4. Espacio libre. Cuevas.
- e) El-5. Espacio libre. Jardín.

Artículo 3.3.2.2. Sistema de espacios libres, Bosque.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de espacios libres, Bosque (EL-1) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Área situada a espaldas de los inmuebles recayentes a calle Presbítero Miguel Pérez.

3. **Condiciones de uso.**

Uso dominante: Espacio libre.

Usos compatibles: Actividades de pública concurrencia y culturales al aire libre.

Usos incompatibles: Todos los usos no relacionados en los apartados anteriores.

4. **Condiciones de ordenación.**

La ordenación del área tiene el doble objetivo de dotar de un espacio arbolado a modo de jardín urbano y reducir el impacto producido por las traseras de los edificios recayentes a la calle Presbítero Miguel Pérez.

5. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización podrá proponer justificadamente una solución formal distinta de la que con carácter indicativo se contiene en el plano de propuesta, siempre que se respeten los objetivos señalados en el apartado anterior. Asimismo deberá respetar las cuevas y chimeneas existentes integrándolas en la ordenación.

Artículo 3.3.2.3. Sistema de espacios libres, Parterre.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de espacios libres, Parterre (EL-2) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Área situada frente a La Torre, en cuyo subsuelo existen determinadas cuevas que se pretende recuperar.

3. **Condiciones de uso.**

Uso dominante: Espacio libre.

Usos compatibles: Cultural.

Usos incompatibles: Todos los usos no relacionados en los apartados anteriores.

4. **Condiciones de ordenación.**

La ordenación del área tiene por objetivo la recuperación de las arquitecturas subterráneas existentes y el ajardinamiento de la superficie sin afectar negativamente a dichas cuevas ni a las perspectivas de La Torre. Deberá incorporar un área de juego de niños.

5. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización podrá proponer justificadamente una solución formal distinta de la que con carácter indicativo se contiene en el plano de propuesta, siempre que se respeten los objetivos señalados en el apartado anterior. Asimismo deberá respetar las cuevas y chimeneas existentes integrándolas en la ordenación.

Artículo 3.3.2.4. Sistema de espacios libres, Auditorio.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de espacios libres, Auditorio (EL-3) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Área situada al norte de la actuación en la que la inexistencia de elementos de interés en el subsuelo permite destinarla a actividades al aire libre.

3. **Condiciones de uso.**

Uso dominante: Espacio libre.

Usos compatibles: Espectáculos, actividades de pública concurrencia y cultural.

Usos incompatibles: Todos los usos no relacionados en los apartados anteriores.

4. **Condiciones de ordenación.**

Se admite un aprovechamiento urbanístico en el subsuelo destinado a usos públicos compatibles, integrado en el diseño del área grafiado en los planos.

5. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización deberá respetar las arquitecturas del subsuelo y los elementos salientes de las mismas. Asimismo deberá respetar las cuevas y chimeneas existentes integrándolas en la ordenación.

Artículo 3.3.2.5. Sistema de espacios libres, Cuevas.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de espacios libres, Torre (EL-4) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Área situada alrededor de La Torre y en la parte alta de la actuación, donde existe mayor número de cuevas y chimeneas, que se encuentran ocupadas en su mayoría.

3. **Condiciones de uso.**

Uso dominante: Espacio libre.

Usos compatibles: Cultural, residencial y artesanal.

Usos incompatibles: Todos los usos no relacionados en los apartados anteriores.

4. **Condiciones de la ordenación.**

La ordenación del área tiene por objeto la recuperación de la imagen urbana muy deteriorada, integrando las chimeneas y elementos salientes de las cuevas con La Torre, respetando y protegiendo la perspectiva de ésta, de forma que se recuperen los antiguos caminos históricos y se potencie la accesibilidad a La Torre. Simultáneamente se propone sentar los criterios para la recuperación de las arquitecturas subterráneas existentes.

5. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización deberá respetar las arquitecturas del subsuelo y los elementos salientes de las mismas. Asimismo deberá proponer un pavimento adecuado y reparar los «clots» y accesos a las cuevas. Se requerirá un estudio previo del terreno para decidir el tipo de pavimento más adecuado a la necesaria conservación y mantenimiento de las cuevas enterradas.

Artículo 3.3.2.6. Sistema de espacios libres, Jardín.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de espacios libres, Jardín (EL-5) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Área situada junto al Palau destinada a jardín urbano integrado en el viario.

3. **Condiciones de uso.**

Uso exclusivo: Espacio libre.

4. **Condiciones de ordenación.**

La ordenación tiene por objeto el ajardinamiento del área.

5. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización podrá proponer su tratamiento como jardín o dotarle de un pavimento y permitir el paso de peatones.

Sección tercera. Sistema de comunicaciones.

Artículo 3.3.3.1. Sistema de comunicaciones.

1. El sistema de comunicaciones comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos o personas.

2. Constituyen el sistema de comunicaciones las vías de circulación propuestas por el presente plan especial, o instrumentos de ordenación formulados en desarrollo del mismo.

3. En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que se especifican en la documentación gráfica, pudiendo efectuarse ajustes como consecuencia de la topografía, los límites de propiedades, las líneas de edificación existentes, la presencia de elementos de interés en el subsuelo, u otras circunstancias, sin disminuir el nivel de servicio de éstos.

4. Se deberá dar cumplimiento tanto en las características de los elementos de urbanización, como en las del mobiliario urbano a lo establecido en el decreto 193/1988, Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

5. Se distinguen los siguientes sistemas de comunicaciones.

- a) CR-1. Tráfico rodado. Residentes.
- b) CP-1. Tráfico peatonal. Eje.
- c) CP-2. Tráfico peatonal. Paseo.
- d) CP-3. Tráfico peatonal. Camino.
- e) CP-4. Tráfico peatonal. Acceso.

Artículo 3.3.3.2. Sistema de comunicaciones tráfico rodado. Residentes.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de comunicaciones tráfico rodado, Residentes (CR-1) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Viales en los que se permite el paso de vehículos solo para residentes, de forma que las viviendas recayentes a los mismos no queden incomunicadas.

3. **Condiciones de uso.**

Uso exclusivo: Circulación de peatones y de vehículos de residentes.

4. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización deberá proponer un pavimento tipo adoquín y respetar todos los elementos de interés que pudiesen aparecer en el subsuelo así como los existentes en superficie.

Deberá ser accesible para personas con movilidad reducida en todo su trazado.

Artículo 3.3.3.3. Sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Eje.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Eje (CP-1) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Eje vertebrador del área que discurre de norte a sur ofreciendo al espectador un recorrido por los distintos ambientes y sirviendo de comunicación peatonal interna. Podrá incorporar una cobertura ligera que no impida la visibilidad de La Torre, ni signifique un fraccionamiento de la necesaria continuidad espacial del conjunto.

3. **Condiciones de uso.**

Uso exclusivo: Circulación de peatones y eventualmente de vehículos de mantenimiento y urgencia.

4. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización deberá respetar el trazado del eje. El pavimento será antideslizante, pudiendo incorporar en su parte inferior las galerías de servicios previstas. En todo su trazado deberá ser totalmente accesible para personas con movilidad reducida. Se deberán respetar todos los elementos de interés que pudiesen aparecer en el subsuelo así como los existentes en superficie.

Artículo 3.3.3.4. Sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Paseo.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Paseo (CP-2) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Constituye los límites norte y este del jardín, teniendo el carácter de paseo arbolado perimetral, presentando como principal función la de servir de elemento de transición entre el tráfico rodado de las calles Maestro Ramón Ramia Querol y Godella, el espacio libre.

3. **Condiciones de uso.**

Uso exclusivo: Circulación de peatones.

4. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización deberá proponer un pavimento adecuado a su función, pudiendo ser de tierra. Las características del arbolado serán tales que no perjudiquen la visibilidad de La Torre. Deberá ser accesible para personas con movilidad reducida en todo su trazado. Se deberán respetar todos los elementos de interés que pudieran aparecer en el subsuelo así como los existentes en superficie.

Artículo 3.3.3.5. Sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Camino.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Camino (CP-3) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Constituyen los accesos peatonales transversales en dirección este-oeste, situados entre el paseo y el eje, cuyo objeto además de comunicar, es el de recuperar el trazado de los antiguos caminos que servían de acceso a las cuevas. Enlazan la calle Maestro Ramón Ramia con el entorno de La Torre y sirven de delimitación de las áreas colindantes, articulándolas.

3. **Condiciones de uso.**

Uso exclusivo: Circulación de peatones.

4. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización deberá respetar sensiblemente su trazado, permitiéndose pequeños ajustes necesarios sin desvirtuar su finalidad y objetivos.

En todo su trazado deberán ser totalmente accesibles para personas con movilidad reducida. Se deberán respetar todos los elementos de interés que pudieran aparecer en el subsuelo así como los existentes en superficie.

Artículo 3.3.3.6. Sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Acceso.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de comunicaciones tráfico peatonal, Acceso (CP-4) en el correspondiente plano de ordenación.

2. **Definición.**

Constituyen los accesos desde las calles San Joaquín y Presbítero Miguel Pérez a La Torre, presentando una notable pendiente.

3. **Condiciones de usos.**

Uso exclusivo: Circulación de peatones.

4. **Condiciones de desarrollo.**

El proyecto de urbanización podrá proponer escaleras o rampas, debiendo en función de ello contar con el pavimento adecuado, que en cualquier caso será antideslizante.

Sección cuarta.—Sistema de equipamientos.

Artículo 3.3.4.1. Sistema de equipamientos.

1. El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos, tengan éstos el carácter público o privado.

2. Se distinguen los siguientes sistemas, de equipamiento:

- a) EQ-1. Equipamiento. Palau.
- b) EQ-2. Equipamiento. Torre.

Artículo 3.3.4.2. Sistema de equipamiento, Palau.

1. **Ámbito.**

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de equipamiento Palau (EQ-1) en el correspondiente plano de ordenación.

2. Condiciones de uso.

- a) Uso dominante: Administrativo.
- b) Usos compatibles: Espectáculos y actividades de pública concurrencia, cultural, seguridad, aparcamiento-garaje en situación primera y espacios libres y zonas verdes.
- c) Usos incompatibles: Todos los demás.

3. Condiciones de la edificación.

3.1. El Palau.

Dado el carácter de bien de interés cultural del Palau, únicamente se permiten las obras de restauración, tendentes a recuperar los elementos tradicionales del edificio y las necesarias de mantenimiento de acuerdo con el uso al que se destina.

3.2. Nueva edificación.

- a) La altura reguladora máxima es la altura de cornisa del Palau.
- b) El número máximo de plantas es el que sea susceptible de alojarse en el volumen definido por la altura reguladora máxima.
- c) La edificabilidad máxima es de dos mil metros cuadrados construidos (2.000 m.<sup>2</sup>) y viene condicionada por su articulación e integración tipológica con el Palau, por el respeto a los valores ambientales y paisajísticos y por la necesidad de no perjudicar al conjunto.

3.3. Edificación en el subsuelo.

- a) El subsuelo del área podrá destinarse total o parcialmente a aparcamiento, que podrá comunicar con el ya existente en la parte posterior del Palau.
- b) Las condiciones de dicho aparcamiento serán las establecidas por el plan general, con las especificidades propias de su ubicación y accesos.

4. Condiciones de desarrollo.

- a) La ordenación del área podrá ser objeto de un único proyecto de urbanización y edificación.
- b) En el caso de que se proceda a la ejecución parcial del proyecto, deberá formularse un estudio de detalle que ordene los volúmenes y articule la edificación, el aparcamiento subterráneo y la plaza.
- c) En todo caso se deberá resolver adecuadamente la relación con el espacio libre colindante.

Artículo 3.3.4.3. Sistema de equipamiento, Torre.

1. Ámbito.

Las determinaciones contenidas en este artículo afectan al área calificada como sistema de equipamiento, Torre (EQ-2) en el correspondiente plano de ordenación.

2. Condiciones de uso.

Uso exclusivo: Cultural.

3. Condiciones de la edificación.

Dado el carácter de bien de interés cultural únicamente se permiten las obras de restauración, tendentes a recuperar elementos tradicionales del edificio y los necesarios de mantenimiento.

Sección quinta.—Sistema de infraestructuras y servicios.

Artículo 3.3.5.1. Sistema de infraestructuras y servicios.

1. El sistema de infraestructuras y servicios comprende los elementos necesarios para que puedan prestarse los servicios de suministro de agua, alcantarillado, electricidad, teléfono, gas y otros análogos.

2. Las redes de servicios serán subterráneas, prohibiéndose expresamente las redes aéreas o grapadas a fachadas.

3. En aquellos casos en que se requieran edificaciones complementarias, tales como transformadores, éstas se podrán ubicar en cualquier zona o sistema, según los requerimientos de la infraestructura, garantizando el mínimo impacto estético.

Capítulo 4. Normas específicas para zonas.

Artículo 3.4.1. Definición.

La zona residencial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en el correspondiente plano de ordenación. Afecta esta calificación, asimismo, al subsuelo de los sistemas de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras y servicios.

Comprende toda la edificación recayente a las calles San Joaquín, Presbítero Miguel Pérez y Médico Ballester que han configurado el entorno tradicional del Palau y La Torre, que está constituido por viviendas cuyo origen fue el de cuevas frenteadas que se excavaron desde la rasante de las calles citadas aprovechando el desnivel existente; así como las cuevas existentes en el subsuelo de los sistemas de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras y servicios.

Artículo 3.4.2. Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas.

- a) RE-1. Subzona residencial 1.
- b) RE-2. Subzona residencial 2.
- c) RE-3. Subzona residencial 3.
- d) RE-4. Subzona residencial 4.
- e) RE-5. Subzona residencial 5.
- f) RE-6. Subzona residencial 6.

Artículo 3.4.3. Tipo de ordenación.

La ordenación de los edificios en altura es por alineación de vial, excepto en el caso de los retranqueos obligatorios expresamente grafiados.

Artículo 3.4.4. Usos.

- 1. Uso dominante: Vivienda unifamiliar o plurifamiliar.
- 2. Usos compatibles: Actividad artesana, hospedaje, espectáculos y actividades de pública concurrencia, local comercial, oficinas, aparcamiento, garaje, docente, deportivo ordinario, sanitario, asistencial, cultural, administrativo, seguridad y religioso.
- 3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 3.4.5. Condiciones para la edificación en altura.

1. Condiciones de parcela.

Se permitirá la edificación sobre las parcelas grafiadas en el plano catastral, del presente plan especial, independientemente de su forma y dimensiones. No obstante no se permitirán parcelaciones que den como resultado parcelas con una longitud de fachada inferior a cinco metros (5,00 m.).

Asimismo se permitirán, agrupaciones siempre que el proyecto de obras aporte una solución formal acorde con la parcelación anterior.

2. Parámetros de la edificación.

a) Línea de fachada: La línea de fachada de la edificación será coincidente con la alineación de vial que se determina en el correspondiente plano de ordenación, salvo en la subzona residencial 5 (RE-5), en la que el retranqueo grafiado se considerará obligatorio.

b) Número de plantas y altura reguladora: El número máximo de plantas de la edificación, para cada parcela, es el que se determina en el correspondiente plano de ordenación. La altura reguladora que corresponde al número de plantas de la edificación es la que se establece a continuación:

Número de plantas	Altura reguladora
1	3,50 m.
2	6,50 m.
3	9,50 m.

Se permitirá la construcción de hasta una (1) planta menos de las determinadas en los planos de ordenación.

c) Construcciones por encima de la altura reguladora: Por encima de la altura reguladora dada sólo se permitirán la cubierta terminal del edificio, los remates decorativos y los elementos técnicos de las instalaciones, sin perjuicio de la definición del volumen máximo edificable establecido para la subzona residencial 3 (RE-3).

d) Cuerpos salientes.

Únicamente se autorizan los balcones con antepechos calados y metálicos.

El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará diez centímetros (0,10 m).

Cumplirán, además, las siguientes condiciones.

- a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

- b) El vuelo máximo no superará el menor de los siguientes valores.
- Cincuenta centímetros (0,50 m.).
  - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m.).
- c) Deberán separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes; con un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m.). Todo ello con independencia de lo establecido por el Código Civil en material de servidumbres.
- d) El vuelo será perpendicular a la línea de fachada.
- e) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurran.
- f) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, e incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado, o por cualquier otra causa.
- c. Elementos salientes.

Los situados a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), no podrán superar un vuelo de cinco centímetros (0,05 cm.).

Los situados a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), se someterán a lo dispuesto en el punto b) del apartado anterior. No obstante los aleros volarán obligatoriamente desde el eje de la medianera.

#### Artículo 3.4.6. Condiciones estéticas de la edificación.

Los materiales de acabado de fachada serán los tradicionales del área, quedando expresamente prohibidos los chapados con elementos cerámicos.

La composición de las fachadas responderá a las tipologías preexistentes, con huecos superpuestos según ejes verticales y proporción adecuada con la parte maciza.

La carpintería exterior será de madera metálica lacada o P. V. C., rejas y antepechos de balcones y barandillas de forja o fundición, quedando prohibidos los antepechos opacos en balcones.

#### Artículo 3.4.7. Condiciones específicas de las subzonas.

##### 1. Subzona residencial 1 (RE-1).

El número máximo de plantas es de tres (3) en el frente de fachada recayente a las calles Presbítero Miguel Pérez y Médico Ballester y de una (1) en el recayente a la travesía Ingeniero Castell, debido a la diferencia de nivel existente entre ambos viales.

La limitación a una sola planta en la travesía Ingeniero Castell alcanza una profundidad de cinco metros (5,00 m.) medidos desde la alineación exterior de dicho vial, con lo que se alcanzará un frente edificado homogéneo.

##### 2. Subzona residencial 2 (RE-2).

El número máximo de plantas es de dos (2) en el frente de fachada recayente a la calle Presbítero Miguel Pérez y de una (1) en el recayente al espacio libre y vial posterior, debido a la diferencia de nivel existente entre ambas.

La profundidad edificable que diferencia el número de plantas es la grafada en el plano de ordenación correspondiente.

##### 3. Subzona residencial 3 (RE-3).

Comprende el frente edificado recayente a las calles San Joaquín, Maestro Soler y Presbítero Miguel Pérez que circunda La Torre.

El número máximo de plantas en el frente de fachada recayente a las calles citadas es de una (1).

El volumen máximo a edificar será el configurado por un plano inclinado que contenga la línea que define la altura reguladora máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) y otra situada sobre la alineación posterior de la parcela recayente a La Torre, a una altura máxima de un metro veinte centímetros (1,20 m.), no pudiendo sobrepasarse este plano imaginario con ningún elemento de la edificación que se proyecte.

##### 4. Subzona residencial 4 (RE-4).

El número máximo de plantas es de una planta (1).

##### 5. Subzona residencial 5 (RE-5).

Constituye un conjunto de cuevas frenteadas que cuentan con un espacio libre delantero hasta la alineación de la calle San Joaquín.

La alineación de la edificación no coincide con la alineación exterior del vial, quedando configurado dicho espacio como espacio libre de uso privado.

##### 6. Subzona residencial 6 (RE-6).

Comprende las cuevas existentes en el ámbito del plan especial situadas bajo suelo calificado como sistema de espacios libres, comunicaciones o infraestructuras y servicios. La regulación contenida en este apartado se refiere exclusivamente al subsuelo, quedando regulado el suelo según su calificación.

Las intervenciones sobre las cuevas tenderán a la recuperación de los tipos tradicionales, de conformidad con las Normas de Protección contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

#### Título IV. Normas de protección.

##### Capítulo I. Principios generales.

###### Artículo 4.1.1. Objeto.

Es objeto del presente título la regulación de las actuaciones a realizar en el ámbito del plan especial, de conformidad con el título II de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y en cumplimiento de lo establecido en el apartado 2e del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

###### Artículo 4.1.2. Ámbito.

El ámbito de las presentes normas de protección está configurado por el Palau, La Torre, el conjunto de las cuevas que cuentan con la declaración de Bienes de Interés Cultural, así como todos los edificios situados en el entorno de dichos elementos.

###### Artículo 4.1.3. Obras prohibidas.

Con carácter general se prohíbe la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aéreas o enfachadas así como cualquier otra obra o instalación que perturbe la contemplación del conjunto.

##### Capítulo II. Catálogo.

###### Artículo 4.2.1. Definición.

De conformidad con el artículo 21 de la Ley de Patrimonio Histórico Español el presente plan especial adjunta un catálogo, donde se incluyen los elementos unitarios que conforman el conjunto constituido por La Torre y las cuevas que la circundan, así como El Palau, definiendo los tipos de intervención posible en función de su nivel de protección.

###### Artículo 4.2.2. Niveles de protección.

1. Se han fijado dos niveles de protección que son el de protección integral y el de protección tipológica.

2. Cuentan con protección integral aquellos elementos singulares de carácter monumental que se incluyen en el ámbito del plan especial: La Torre y El Palau.

3. Cuentan con protección tipológica el conjunto de las cuevas y los elementos singulares que las conforman, tanto enterrados como en superficie. Estos elementos son los siguientes:

a) La cueva como hábitat subterráneo en sus diferentes manifestaciones de arquitectura popular.

b) El «clot» como espacio semipúblico con el carácter de elemento común que da accesibilidad a la cueva.

c) La fachada de la cueva tanto en el caso de situarse al nivel del vial de acceso (cuevas frenteadas) como en caso de haber sido excavada en vertical (cueva enclotada).

d) Las chimeneas y los patios de ventilación como elementos de las cuevas que se manifiestan en el exterior configurando un paisaje urbano característico.

##### Capítulo III. Actuaciones permitidas.

###### Sección primera.—Inmuebles con protección integral.

###### Artículo 4.3.1.1. Obras autorizadas.

Sobre los edificios que cuentan con protección integral únicamente se permiten obras tendentes a su restauración, recuperando los elementos históricos en mal estado o que se hubiesen perdido y aquellas obras necesarias para su mantenimiento en buen estado de conservación.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables antenas y conducciones aparentes en fachada y cualquier otra obra o instalación que pueda alterar el carácter de los inmuebles o perturbe su contemplación.

Artículo 4.3.1.2. Autorización previa.

De conformidad con el artículo 19 Ley de Patrimonio Histórico Español será preceptiva la autorización previa del órgano correspondiente de la Conselleria de Cultura para la realización de cualquier obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes, así como para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

Sección segunda.—Inmuebles con protección tipológica.

Artículo 4.3.2.1. Obras autorizadas.

Sobre los inmuebles que cuentan con protección tipológica se permiten todas las obras tendentes a la recuperación de los tipos tradicionales de cueva, así como las exigidas por su eventual ventilación para usos públicos permitidos por el presente plan especial. Estas obras deben entenderse extendidas a todos los elementos enumerados en el apartado 3 del artículo 4.2.2. de estas normas: La cueva, el «clot», las fachadas, las chimeneas y los patios de ventilación.

Los acabados exteriores serán encalados y los materiales los tradicionales, quedando prohibidos aquellos que distorsionen o afeen el aspecto exterior, como chapados cerámicos, coberturas de fibrocemento, carpinterías metálicas y pavimentos no adecuados.

Artículo 4.3.2.2. Autorización previa.

De conformidad con los artículos 19 y 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español será preceptiva la autorización previa del órgano correspondiente de la Conselleria de Cultura para la realización de cualquier obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes para las cuevas situadas en el entorno de La Torre por su consideración de Bienes de Interés Cultural.

En cuanto al resto de las cuevas, de conformidad con el apartado 4 del artículo 20 de la mencionada ley, la aprobación del presente plan especial-faculta al Ayuntamiento para la concesión de licencias sin necesidad de dicha autorización previa.

Sección tercera.—Inmuebles sin protección específica.

Artículo 4.3.3.1. Ámbito.

Comprende aquellos edificios incluidos o no en el ámbito del plan especial que no cuentan con ningún tipo de protección específica en el catálogo.

Artículo 4.3.3.2. Exigencia de autorización previa.

De conformidad con el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico Español será preceptiva la autorización previa del órgano correspondiente de la Conselleria de Cultura para la realización de obras en el entorno afectado por la declaración de Bienes de Interés Cultural.

A estos efectos, para la definición de entorno, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Esta autorización previa se refiere tanto a los edificios incluidos en el ámbito del plan especial como a los recayentes a las calles adyacentes excluidos del mismo.

Artículo 4.3.3.3. Innecesariedad de autorización previa.

De conformidad con el apartado 4 del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, una vez aprobado definitivamente el presente plan especial el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el mismo y que afecten a inmuebles que no sean monumentos ni jardines históricos ni estén comprendidos en su entorno.

Artículo 4.3.3.4. Obras autorizables.

Sobre los edificios incluidos en el ámbito del plan especial se permite todo tipo de obras siempre que se cumplan las normas urbanísticas previstas en el título III del mismo y que cuenten con la autorización previa, en su caso.

Título V. Ejecución del planeamiento.

Capítulo 1. Principios generales.

Artículo 5.1.1. Principios generales.

1. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

2. En todo caso deberán garantizarse los siguientes extremos.

- La distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados.
- El cumplimiento del deber de cesión de suelo destinado a dotaciones públicas.
- El cumplimiento del deber de cesión del suelo en que se localice el aprovechamiento que corresponde a la Administración.
- El costeamiento de las obras de urbanización correspondientes.
- La ejecución de las obras de urbanización.

Capítulo 2. Obtención de terrenos dotacionales.

Artículo 5.2.1. Obtención de sistemas.

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas se obtendrán.

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular.

b) Mediante expropiación.

c) Mediante ocupación directa.

2. Las transferencias de aprovechamientos se ajustarán al procedimiento previsto en los artículos 185 a 198 Ley del Suelo.

La inscripción del acuerdo de transferencia en el Registro de la Propiedad, procedida del que se practique en el de transferencias de aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación a la administración competente para la implantación del uso de que se trate.

3. La expropiación se ajustará al procedimiento previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

La valoración del suelo se ajustará a lo establecido en la Ley del Suelo.

La valoración de plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras, derechos reales y cargas en general, se ajustará a la normativa vigente sobre la materia.

4. La ocupación directa se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 203 Ley del Suelo.

Capítulo 3. Gestión de sistemas y zonas.

Artículo 5.3.1. Gestión de los sistemas de espacios libres y comunicaciones.

1. El suelo calificado como sistema de espacios libres o comunicaciones deberá ser de uso y dominio público.

2. El subsuelo de dichos sistemas podrá ser de dominio privado.

La titularidad privada del subsuelo queda condicionada a la adopción por el titular de las medidas de protección previstas en estas Normas Urbanísticas.

El incumplimiento de dichas normas de protección podrá dar lugar a la expropiación del subsuelo en los términos legalmente previstos.

Artículo 5.3.2. Gestión del sistema de equipamientos.

1. El suelo calificado como sistema de equipamientos y de subsuelo del mismo serán de dominio público.

2. El Ayuntamiento podrá otorgar concesiones administrativas para la gestión del aparcamiento público previsto en el subsuelo. Dichas concesiones podrán comportar el uso privado de dicho aparcamiento o referirse exclusivamente a la gestión privada del mismo.

Artículo 5.3.3. Gestión del sistema de infraestructuras y servicios.

1. La gestión del sistema de infraestructuras y servicios podrá ser objeto de convenio con las empresas suministradoras de dichos servicios.

2. Dichas empresas deberán contribuir a la implantación de las infraestructuras y servicios en los términos previstos por la normativa vigente.

3. El Ayuntamiento podrá ceder el uso de determinados terrenos, cualquiera que sea su calificación, para la implantación de los elementos de dichos sistemas.

Artículo 5.3.4. Gestión de las zonas.

1. La gestión del suelo calificado como zona residencial se realizará por cualquiera de los procedimientos siguientes.

- a) Mediante la delimitación de unidades de ejecución.
- b) Mediante actuaciones asistemáticas.

2. La delimitación de unidades de ejecución se ajustará al procedimiento previsto en los artículos 144 a 146 Ley del Suelo, con la limitación que se deriva del artículo 153 Ley del Suelo.

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución y se ajustará al procedimiento previsto en los artículos 149 y 146.2 Ley del Suelo.

3. Las actuaciones asistemáticas se ajustarán al procedimiento previsto en los artículos 185 a 198 Ley del Suelo.

Artículo 5.3.5. Convenios urbanísticos.

El Ayuntamiento podrá suscribir convenios con los particulares, empresas y otras administraciones para la mejor gestión de las determinaciones del plan especial.

En particular, podrán suscribirse convenios con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y con la Conselleria de Cultura para la rehabilitación, restauración y mejora del patrimonio arquitectónico.

Artículo 5.8. Medidas fiscales.

El Ayuntamiento podrá adoptar medidas fiscales tales como reducción o anulación de tasas e impuestos en los términos de la legislación vigente, con la finalidad de fomentar la rehabilitación, restauración y mejora del patrimonio arquitectónico.

Capítulo 4. Entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 5.4.1. Tipos de entidades urbanísticas colaboradoras.

La participación de los particulares en la gestión urbanística, se realizará a través de las entidades urbanísticas colaboradoras siguientes.

- a) Juntas de compensación.
- b) Asociaciones administrativas de cooperación.
- c) Entidades de conservación.

Artículo 5.4.2. Normativa de aplicación.

1. Las juntas de compensación se regulan por sus propios estatutos y por los artículos 158 a 160 Ley del Suelo y artículos 24 a 30 y 157 a 185 Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Las asociaciones administrativas de cooperación se regulan por sus propios estatutos y por el artículo 162 Ley del Suelo y artículos 24 a 30 y 133 a 191 Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Las entidades de conservación se regulan por sus propios estatutos y por los artículos 24 a 30 y 67 a 70 Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 5.4.3. Conservación de la urbanización.

1. El Ayuntamiento podrá imponer la obligación de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios, a los propietarios de terrenos.

2. El acuerdo municipal que imponga dicha obligación deberá ser motivado y justificado por la concurrencia de algunas circunstancias, tales como las dificultades de conservación o de suministro, el particular beneficio de determinados titulares u otras.

3. En los supuestos contemplados en los apartados anteriores, los propietarios habrán de integrarse en una entidad de conservación.

Disposiciones finales.

Disposición final primera.

1. De conformidad con la disposición transitoria primera de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 15 noviembre 1990, quedan eliminados del Inventario de Edificios y Conjuntos de Interés Histórico-Artístico y Arqueo-

lógico de Paterna, anotado en el registro correspondiente de la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 25 noviembre 1986, los inmuebles incluidos en el ámbito del plan especial.

2. Dichos inmuebles se regularán por las determinaciones previstas en las presentes normas.

Disposición final segunda.

Quedan derogados cuantos instrumentos de ordenación de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente plan especial.

Paterna, a treinta de mayo de mil novecientos noventa y cinco.—El alcalde en funciones, firma ilegible.

19763

#### Ayuntamiento de L'Elia

*Edicto del Ayuntamiento de L'Elia sobre nombramientos de tenientes de alcalde.*

#### EDICTO

Don Vicente Tarrazona Hervás, alcalde-presidente del Ayuntamiento de L'Elia.

Hace saber: Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 23.3 de la ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; y artículo 46 del real decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales he resuelto:

Primero: Nombrar tenientes de alcalde a los siguientes concejales del Ayuntamiento:

Don José María Angel Batalla.

Don Juan Carlos Luján Marco.

Don Pedro Julio Inglés Calaforra.

Doña Dolores Pavía García.

Don José Bordes González.

Segundo: Del presente decreto se dará cuenta al pleno en la primera sesión que se celebre.

L'Elia, a diez de julio de mil novecientos noventa y cinco.—El alcalde, Vicente Tarrazona Hervás.

24119

#### Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia Cuarta Zona de Recaudación Ejecutiva

*Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre expedientes administrativos de apremio contra los deudores que se citan.*

#### EDICTO

Don Enrique Martínez Ferrero, recaudador ejecutivo de la Zona Cuarta del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

Hace saber: Que en los expedientes administrativos de apremio que se intruyen en esta Recaudación, se procedió de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120 del Reglamento General de Recaudación, en las fechas y contra los deudores que se dirán, al embargo de dinero en cuentas abiertas en entidades de depósito que a continuación se indican:

Expediente: 3.156; deudor: Pardo Navarro, José; fecha embargo: 22-6-95; entidad depósito: Bancaja Urb. Jesús; saldo embargo: 21.806 pesetas.

3.012; Fernández Blancas, Rafael; 21-6-95; Bancaja Urb. Luis Oliag; 612 pesetas.

Lo que se hace público por negarse a firmar los justificantes de notificación del embargo, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2.º del apartado 5 del artículo 103 del citado reglamento.

Recursos: Contra el acto de gestión recaudatoria que se le notifica, podrá usted, interponer recurso ordinario a que se refieren los artículos 114 y siguientes de la ley 30/1992, de