ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

04288-2019-U

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE CASTELLÓ

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de aprobación definitiva del Plan General de Caudiel

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2018/0177
La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 27 de septiembre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

«VISTO el expediente relativo al Plan General de Caudiel, y de conformidad con los siguientes
ANTECEDENTES
PRIMERO.- El 21 de noviembre de 2008 el Ayuntamiento de Caudiel remitió al órgano ambiental el borrador del Plan General, ello para que se emitiera el documento de referencia previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
El 19 de septiembre de 2013 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió el documento de referencia.
El Pleno del Ayuntamiento de Caudiel, en sesión de 12 de junio de 2014, acordó someter a información al público el Plan General, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el Diairi Oficial de la Generalitat Valenciana de 30 de junio de 2014 y en el periódico Mediterráneo de 2 de julio de 2014. Durante la información al público, en la que se solicitaron los correspondientes informes sectoriales, se presentaron diversas alegaciones.
El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 11 de diciembre de 2014, aprobó la propuesta de memoria ambiental y la nueva versión del Plan General, y solicitó del órgano ambiental la aprobación de la memoria ambiental.
La Comisión de Evaluación Ambiental aprobó la memoria ambiental del Plan en sesión de 26 de abril de 2018.
El Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el Plan General en sesión de 26 de julio de 2018.
SEGUNDO.- La solicitud del Ayuntamiento de Caudiel de aprobación definitiva del Plan General tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón el 2 de agosto de 2018. El 7 de agosto de 2018 se le solicitó al Ayuntamiento que remitiera en formato adecuado la documentación del Plan, lo que se recibió el 22 de agosto de 2018.
Mediante escritos del Servicio Territorial de Urbanismo de 23 de agosto de 2018 se solicitaron informes de los siguientes organismos:
-La Inspección de Patrimonio Histórico Artístico de la Conselleria competente en cultura.
-El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
-El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de a Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
-El Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas y Movilidad Urbana.
-La Diputación Provincial de Castellón.
-La Dirección Territorial de la Conselleria competente en sanidad.
-La Secretaría Autonómica de Educación e Investigación de la Conselleria competente en educación.
-La Confederación Hidrográfica del Júcar.
-La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
-Al departamento competente en agricultura de la Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente y Cambio Climático.
-Al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente y Cambio Climático.
-Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
-ADIF.
El Ayuntamiento ha ido presentando correcciones del Plan para ir sucesivamente corrigiendo las observaciones que se han ido efectuado en los informes sectoriales.
TERCERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Caudiel, en sesión de 15 de mayo de 2019, aprobó una versión refundida y consolidada del Plan General, en la que ha introducido las correcciones exigidas en los informes sectoriales emitidos en la fase de aprobación definitiva del Plan. Incluido el expediente en el orden del día de la Comisión Informativa de Urbanismo de Castellón de 31 de mayo de 2019, se emitió informe con objeciones por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, por lo que se acordó no incluir el expediente en el orden del día de la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de junio de 2019 y que se diera traslado del informe al Ayuntamiento para que corrigiera los extremos señalados en el informe.
El 25 de junio de 2019 el Ayuntamiento de Caudiel presentó la documentación de subsanación de las cuestiones planteadas en el informe de paisaje. El 18 de septiembre de 2019 se ha emitido informe favorable por parte del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
El Pleno del Caudiel, en sesión del 24 de septiembre de 2019, aprobó la versión refundida y consolidada de ese Plan General que incorpora también las condiciones del informe de paisaje.
CUARTO.- El documento de Plan General de Caudiel está formado por memoria informativa y justificativa, parte normativa escrita, planos de información, planos de ordenación y el resto de estudios complementarios exigidos por la normativa aplicable.
QUINTO.- El objeto del documento es dotar al municipio de Caudiel de un Plan General que sustituya a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 26 de julio de 1988.
El resumen de superficies de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 26 de julio de 1988 es el siguiente:

TÉRMINO MUNICIPAL	62.400.000 m2
Suelo Urbano	323.100 m2
Suelo no Urbanizable	62.076.900 m2

El resumen de superficies del nuevo Plan General es el que se muestra a continuación:

	NNSS 1988	PGOU Superficie (m^2)
SUELO URBANO	323.100,00	323.100,00
SUELO URBANIZABLE	0	43.870,99
SUELO NO URBANIZABLE	62.076.900,00	62.033.029,01
	62.400.000,00	62.400.000,00

El nuevo modelo territorial establecido en el Plan General que se tramita es el siguiente:
- Se mantiene como Suelo Urbano la superficie así clasificada en las Normas Subsidiarias de 1988. Actualmente hay 47.824 m^2 clasificados como suelo urbano sin consolidar. El nuevo Plan General divide esta superficie en las 7 unidades de ejecución que se muestran a continuación.

	Superficie (m^2)	Edificabilidad residencial (m^2t)	Viviendas	Habitantes
U.E. 1	15.503	6.976	70	147
U.E. 2	7.255	3.265	33	69
U.E. 3	1.823	820	8	17
U.E. 4	4.350	1.958	20	41
U.E. 5	7.495	3.373	34	71
U.E. 6	8.584	3.863	39	81
U.E. 7	2.814	1.266	13	27

- Se clasifica como Suelo Urbanizable una superficie de 43.870,99 m2 con el fin de dar respuesta a la demanda de suelo tanto residencial como industrial. Esta superficie está constituida por 4 sectores contiguos al casco urbano cuyas superficies se muestran a continuación y por 9.595,22 m² destinados a dotaciones públicas.

Suelo urbanizable	0	Residencial (18.264,37 m²)	Sector 1	5.820,70
			Sector 2	9.897,13
			Sector 4	2.546,54
		Industrial	Sector 3	16.011,40
		Dotacional (9.595,22 m²)	Jardín - PJL	6.010,00
			Educativo	3.585,22
Total Suelo urbanizable	**0**			**43.870,99**

-El Suelo No Urbanizable se ordena de la siguiente manera:

El Plan General califica como Suelo No Urbanizable Común aquella superficie que se preserva de la transformación urbanística sin descartar su futura incorporación al desarrollo urbano. El cuadro de superficies que resulta de la zonificación del suelo no urbanizable común es el siguiente:

		Superficie (m^2)
Suelo No Urbanizable Común uso agrícola	SNU-A	4.852.828,97
Suelo No Urbanizable Común explotaciones mineras	SNU-EM	191.657,51
Suelo No Urbanizable Común posible uso ind., ter. o prod.	SNU-P	4.982.698,05
	SNU	10.027.184,53

Por otro lado, el Suelo No Urbanizable Protegido se califica de conformidad con la legislación sectorial como se muestra en el siguiente cuadro de superficies:

		Superficie (m^2)
Suelo No Urbanizable Protección Forestal	SNUP-F	42.617.957,36
Suelo No Urbanizable Protección Forestal Montes Públicos	SNUP-MP	4.564.400,00
Suelo No Urbanizable Protección Arqueológica	SNUP-A	28.755,64

Suelo No Urbanizable Protección Carreteras	SNUP-CA	1.552.726,46
Suelo No Urbanizable Protección Ferroviaria	SNUP-FE	1.228.321,13
Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias	SNUP-VP	1.475.506,52
Suelo No Urbanizable Protección Hidrológica	SNUP-H	538.177,37
		52.005.844,48

SEXTO.- En la fase del procedimiento autonómico de aprobación definitiva del Plan se han emitido los siguientes informes:

-Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Economía y Empresa de 10 de octubre de 2018.

-Informe favorable de ADIF de 26 de octubre de 2018.

-Informe favorable del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de 31 de octubre de 2018.

-Informe favorable del departamento competente en agricultura de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de 20 de noviembre de 2018.

-Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 19 de diciembre de 2018.

-Informe favorable de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria competente en materia de cultura de 20 de marzo de 2019.

-Informe favorable de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento de 3 de abril de 2019.

-Informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 23 de abril de 2019, en el que se concluye que las determinaciones del Plan son compatibles con lo establecido en el PATRICOVA.

-Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de 24 de abril de 2019.

-Informe favorable del Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad de la Conselleria de 9 de mayo de 2019.

-Informe favorable de la Conselleria competente en educación de 29 de mayo de 2019.

-Informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 18 de septiembre de 2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Disposición transitoria primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), establece que los instrumentos de planeamiento que hubiesen iniciado su información al público con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley «se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior». El Plan General de Caudiel inició su información al público con la publicación del anuncio insertado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 30 de junio de 2014. Por lo tanto, este procedimiento ha de resolverse de conformidad con la legislación anterior a la LOTUP.

De este modo, la aprobación definitiva del Plan General de Caudiel ha de resolverse de conformidad con lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), así como en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU), y en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo (en adelante ROGTU).

La tramitación del procedimiento, las determinaciones, los documentos a incluir en el Plan y los estándares urbanísticos exigibles serán los establecidos en la legislación que se acaba de citar. La regla que se establece en la Disposición transitoria primera de la LOTUP, que asume la fecha de inicio de la información al público del Plan para identificar la legislación a tener en cuenta, resulta también aplicable en relación con las exigencias documentales o procedimentales que puedan haberse establecido en otras normas sectoriales autonómicas que no contengan su propio régimen transitorio.

Sin embargo, y desde el mismo momento en el que este Plan General entre en vigor, en su aplicación ya no va a tenerse en cuenta esa normativa urbanística, que ha quedado derogada por la LOTUP. A los efectos de aplicar lo dispuesto en la LOTUP, conforme a lo señalado en su Disposición transitoria segunda, apartado primero, este Plan General se asimilará automáticamente al Plan General de la nueva Ley. Además, y como no puede ser de otro modo, todas las referencias que se efectúan en las Normas urbanísticas del Plan a concretas leyes y disposiciones urbanísticas o sectoriales se deberán entender automáticamente sustituidas por las que en cada momento estén en vigor, cuyas determinaciones prevalecerán y serán aplicables en los términos que de ellas resulte.

SEGUNDO.- La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los artículos del 81 a 86 de la LUV y resto de normativa aplicable, y la documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 de la LUV y en los artículos del 142 al 154 del ROGTU.

Durante la información al público del Plan General el Ayuntamiento solicitó informe de todas las Administraciones sectoriales y entidades afectadas, así como de los Ayuntamientos colindantes. Recibido el documento para su aprobación definitiva, el Servicio Territorial de Urbanismo ha dado igualmente oportunidad a las Administraciones sectoriales afectadas para que puedan examinar la última versión del Plan.

El Plan General de Caudiel ha sido sometido al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente.

TERCERO.- La aprobación definitiva de este Plan General, al contener la ordenación estructural del municipio, es autonómica.

El hecho de que la aprobación definitiva corresponda a la Conselleria no supone que el control autonómico en el momento de la aprobación definitiva no carezca de los límites derivados de la garantía constitucional de la autonomía local.

Según ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 51/2004, de 13 de abril, «la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el Plan de urbanismo (marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos) es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio, y sobre aquélla decisión se proyecta, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal». Si bien es posible también la intervención de otras Administraciones Públicas, por la imbricación de intereses diversos que se proyectan sobre el mismo territorio municipal, esta intervención «no ha de oscurecer el principio de que la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que fundamentalmente corresponde al municipio, y que la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurran intereses de carácter supramunicipal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de la constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas sobre las inferiores».

El Tribunal Supremo (por ejemplo en su sentencia de 27 de enero de 2015, recurso de casación 98/2013, que hace amplio repaso de las anteriores) ha precisado «la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento, en el sentido de que sólo podrá denegar la aprobación del Plan: por razones de legalidad, por resultar sus determinaciones arbitrarias o por ser contrarias a intereses supramunicipales».

La LUV recoge estas ideas. Así, el artículo 85 de esta Ley, tras explicitar los cometidos autonómicos que permiten formular objeciones a la aprobación definitiva del planeamiento municipal, establece que le está vedado a la resolución autonómica de aprobación cuestionar la interpretación de tal interés formulada por el Municipio desde su propia representatividad. En definitiva, la Ley atribuye a la política municipal gestora del urbanismo un espacio de decisión propio, en el que los órganos representativos de la colectividad local podrán apreciar la oportunidad de las iniciativas urbanísticas que se le planteen.

CUARTO.- El Plan General de Caudiel que se examina contiene todas las determinaciones exigibles a esta figura de planeamiento, ello conforme a lo previsto en el artículo 62 y concordantes de la LUV y 139 y concordantes del ROGTU. Se cumplen los estándares urbanísticos exigibles, como con detalle se justifica en la memoria justificativa del Plan.

QUINTO.- Las determinaciones del Plan General de Caudiel han tenido en cuenta las observaciones efectuadas por todas las Administraciones sectoriales cuyas competencias pueden tener incidencia sobre el territorio.

En relación con la integración en el Plan del contenido de los informes sectoriales emitidos en su tramitación ha de recordarse que el papel de la Comisión Territorial de Urbanismo, como órgano competente para resolver la aprobación definitiva de determinados Planes urbanísticos, no es el de un mero recopilador de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación, sino que comprende el poder valorar si las objeciones formuladas en tales informes encajan en el ámbito competencial de la Administración sectorial de que se trate y respetan la autonomía municipal constitucionalmente garantizada. Todo ello teniendo en cuenta, en cada caso, el carácter del informe de que se trate: preceptivo o no preceptivo, vinculante o no vinculante.

Esta función de coordinación en relación con los informes sectoriales emitidos en la tramitación de un Plan se contempla ahora en los artículos 53.2 y 57.1.b de la LOTUP, así como también en el artículo 8 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, en particular como función de las Comisiones Informativas de Urbanismo.

Es frecuente que, durante la tramitación de un Plan, se emitan informes sectoriales que efectúan observaciones ajenas al contenido del instrumento de planeamiento de que se trata. En estos supuestos, y en palabras del dictamen 12/2017, de 11 de enero, del Consell Jurídic Consultiu, deberemos tener en cuenta que «como tradicionalmente ha sostenido el Tribunal Supremo, aquellos contenidos del informe que rebasen el ámbito material del procedimiento administrativo en el que se emite son irrelevantes, deduciéndose esta irrelevancia de la naturaleza del informe, pues si los informes tienen su fundamento en que constituyen un medio para garantizar el acierto de la resolución final que se dicte en el procedimiento administrativo en el que se emite, es evidente que no son materia de informe todas aquellas cuestiones que no están dirigidas a asegurar el acierto de la resolución final (sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1996)».

El ROGTU pone límites a la documentación y determinaciones exigibles a los Planes para evitar que se tengan que incorporar cuestiones ajenas a su objeto. Así, el artículo 146 del ROGTU, en su apartado tercero, establece que la memoria justificativa «se redactará de modo sintético, evitando teorizaciones innecesarias al fin perseguido», a lo que se añade en el apartado 4 que «en ningún caso se condicionará la redacción del Plan General a la realización de estudios de interés social que no tengan relevancia para la fijación de sus determinaciones o puedan abordarse con independencia de él». Y, en el mismo sentido simplificador, el artículo 148.4 del ROGTU señala que en las normas urbanísticas «no se contendrán aspectos regulados por las legislaciones sectoriales específicas, bastando realizar una remisión a ellas».

Todo ello debe ser tenido en cuenta a la hora de valorar determinadas observaciones efectuadas en informes sectoriales relativas a incorporar en el Plan documentos o cuestiones ajenas a su contenido, o a la necesidad de incorporar expresamente en las Normas urbanísticas textos normativos que ya figuran en concretas leyes sectoriales.

Finalmente, hay que recordar que en el procedimiento de aprobación de los Planes urbanísticos, que en la práctica se presenta en extremo complejo y se dilata en el tiempo de modo excesivo, actúan una serie de principios jurídicos, ahora expresamente recogidos en la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC), como son «el principio de celeridad» (artículo 71.1), el «principio de simplificación administrativa» (artículo 72.1) y los principios de «eficacia» y de «eficiencia» (artículo 129.1), que obligan al órgano tramitador, como establece el artículo 20.1 de esa Ley, a «adoptar medidas oportunas para remover los obstáculos que impiden, dificulten o retrasen» la tramitación de los procedimientos. No se trata de enunciados sin eficacia jurídica, sino de verdaderas reglas legales que han de inspirar la actuación del instructor del procedimiento y que pueden plasmarse en actuaciones concretas.

En los fundamentos de derecho siguientes sólo se analizan las cuestiones particulares que, en orden a la aprobación del Plan, resultan de determinados informes sectoriales que plantean alguna observación que ha de ser tenida en cuenta para poder aprobar el Plan. El resto de informes sectoriales favorables emitidos no incluyen condición alguna, por lo que no resulta necesario ocuparnos de ellos de modo particular.

SEXTO.- El Plan General de Caudiel ha sido sometido al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente.

El 27 de abril de 2017 se aprobó por la Comisión de Evaluación Ambiental la memoria ambiental del Plan General. La memoria ambiental establece las siguientes condiciones que deben ser incorporadas al plan antes de la aprobación definitiva:

F) ACUERDO DE CONFORMIDAD. DETERMINACIONES FINALES

«1.- Respecto al suelo clasificado como no urbanizable, se deben clarificar y completar algunos aspectos de la calificación, zonificación y regulación normativa y cartográfica, de acuerdo con lo establecido en el apartado D.3:

Respecto al SUELO NO URBANIZABLE COMÚN:

Se zonificará el SNUC-AG, de acuerdo con lo establecido en el anterior apartado D.3.1, atendiendo a la distinta naturaleza y localización de los terrenos agrícolas, y el régimen de usos se adaptará al establecido en el artículo 197 de la LOTUP, distinguiendo entre:

SNUC-AG.1. Regadío

El ámbito se localiza prácticamente en su totalidad dentro de los 2 km alrededor del núcleo urbano. Atendiendo a su proximidad al casco urbano se establecerá el siguiente régimen de usos:

SNUC-AG.1	Régimen de usos
Usos compatibles:	**LOTUP artículo 197:** a) Construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, excepto nuevas instalaciones ganaderas o de cría comercial de animales dentro del ámbito de 500 m alrededor del núcleo; fuera de esté límite se permitirá la legalización de las instalaciones existentes sin posibilidad de ampliación de las mismas. f) 6º. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable. **LOTUP artículo 199:** actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. **LOTUP artículo 201.3** la reutilización de la arquitectura tradicional.
Usos incompatibles:	Los restantes.

SNUC-AG.2. Secano

Ámbito de enclavados agrícolas, se localiza al noreste del casco urbano, mayoritariamente dentro del perímetro de los 2 km de distancia al mismo, en él se establecerá el siguiente régimen de usos y aprovechamientos:

SNUC-AG.2	Régimen de usos
Usos compatibles:	**LOTUP artículo 197:** a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. Se permite legalizar las instalaciones ganaderas existentes, sin posibilidad de ampliación dentro de los 2 km del casco urbano; permitiéndose las nuevas instalaciones ganaderas únicamente fuera de este límite. b) Vivienda aislada y familiar d) Generación de energía renovable. f) 1º. Alojamiento turístico y restauración, de interés para el desarrollo turístico rural o recuperando patrimonio arquitectónico. 2º. Centros recreativos, deportivos y de ocio. 3º. Campamentos de turismo o similares. 4º. Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas etc. 6º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable. **LOTUP artículo 199:** actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. **LOTUP artículo 201.3:** La reutilización de la arquitectura tradicional.
Usos incompatibles:	Los restantes.

Se zonificará el SNUC-P, de acuerdo con lo establecido en al apartado D.3.1, atendiendo al criterio de distancia al núcleo urbano distinguiendo 3 zonas :

SNUC-P.1. Ámbito dentro de los 500 m alrededor del núcleo.

Se establecerá un régimen de usos restrictivo por su colindancia con el núcleo urbano. En él se prohibirán las nuevas explotaciones ganaderas y la legalización de las existentes.

SNUC-P.1	Régimen de usos
Usos compatibles:	**LOTUP artículo 197:** a) Construcciones e instalaciones agrícolas, excepto nuevas instalaciones ganaderas o de cría comercial de animales. b) Vivienda aislada y familiar. e) Actividades industriales, productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. f) 6º. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable. **LOTUP artículo 199:** actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. **LOTUP articulo 201.3:** La reutilización de la arquitectura tradicional.
Usos incompatibles:	Los restantes.

SNUC-P.2. Ámbito entre 500 m y 2 Km.

En el que se prohibirán las nuevas explotaciones ganaderas; permitiéndose la legalización de las existentes, sin posibilidad de ampliación.

SNUC-P.2	Régimen de usos
Usos compatibles:	**LOTUP artículo 197:** a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. Se permite legalizar las instalaciones ganaderas existentes, sin posibilidad de ampliación dentro de los 2 km del casco urbano; permitiéndose las nuevas instalaciones ganaderas únicamente fuera de este límite. b) Vivienda aislada y familiar c) Actividades extractivas, excepto en suelos incluidos en la unidad de paisaje nº3*, en los que será incompatible. d) Generación de energía renovable. e) Actividades industriales, productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. f) Todos los usos de este apartado **LOTUP artículo 199:** actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. **LOTUP articulo 201.3:** La reutilización de la arquitectura tradicional.
Usos incompatibles:	Los restantes.

* La unidad de paisaje nº3 se define en el plano I.P.J.2 de fecha noviembre de 2014, del Estudio de Paisaje del Plan General presentado para la emisión de la presente memoria ambiental.

SNUC-P.3. Ámbito exterior a 2 km.

En el que el régimen de usos será acorde con la naturaleza eminentemente forestal del ámbito:

SNUC-P.3	Régimen de usos
Usos compatibles:	**LOTUP artículo 197:** a) Construcciones e instalaciones cinegéticas y forestales. b) Vivienda aislada y familiar. c) Actividades extractivas. d) Generación de energía renovable. f) 2º. Centros recreativos, deportivos y de ocio. 3º. Campamentos de turismo o similares. 6º. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable. **LOTUP artículo 199:** Actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. **LOTUP articulo 201.3** La reutilización de la arquitectura tradicional.
Usos incompatibles:	Los restantes.

En todo caso, y dado que tanto el ámbito SNUC-P.2 situado al noroeste del casco urbano, como la totalidad del SNUC-P.3 se encuentran incluidos en el Paisaje de Relevancia Regional PRR 11 Serra d'Espada, el Plan debe establecer criterios de localización e implantación para las posibles actividades mineras.

Respecto al SUELO NO URBANIZABLE COMÚN de uso minero: SNUC-EM, deberá eliminarse y el ámbito calificarse como Suelo no Urbanizable protegido forestal, por no quedar justificada su localización en un ámbito calificado como forestal estratégico. No se tiene constancia de la existencia de concesiones mineras en el municipio, y se compatibiliza el uso de actividades extractivas en el suelo SNUC-P.2.

Se recoge propuesta gráfica de zonificación del suelo no urbanizable común en el Anexo final; esta propuesta se realiza en base al plano PG.O1 de Clasificación del Suelo (de fecha enero de 2017) aportada en la documentación de propuesta de Plan General.

Respecto al SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO:

De acuerdo con lo establecido en el anterior apartado D.3.2, se clarificará la existencia del SNU Protegido agrícola, y según proceda o bien se rectificará la cartografía del plan o se eliminará su mención de las NNUU.

Se establecerá el régimen urbanístico aplicable transitoriamente al suelo no urbanizable de especial protección viaria SNU/PV, indicando la calificación y zona del suelo no urbanizable común a la que quedará adscrito el suelo sobrante una vez ejecutadas las obras de la ronda. Se atenderá el requerimiento realizado por el Servicio de Carreteras de la Diputación de Castellón, en su informe de 24.10.2014 incluyendo en la ficha urbanística del Sector 3 la necesidad de coordinación con ese Servicio como condición de conexión y desarrollo del mismo.

Todo ello sin que se presuponga la viabilidad ambiental del trazado esbozado, el cual deberá ser evaluado al plantearse la solución definitiva para dicha ronda, y tal como requiere el Servicio de Paisaje en su informe de 30.09.2014, "se analizará su afección sobre la uni-

dad de paisaje El Hoyo y se estudiara la percepción de la imagen del núcleo urbano desde la misma, debiendo abordar cualquier reserva o proyecto de estas características procurando la mínima afección al paisaje existente.

2.- Otras Determinaciones:

Se elaborará nuevo plano de clasificación del suelo adaptado a las indicaciones realizadas en la presente memoria.

Completar el plan de seguimiento indicando el responsable de su elaboración y financiación y los plazos de las fases de seguimiento.

Se incorporará en la propuesta las determinaciones finales que se señalan en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 21 de octubre de 2015 y se obtendrá informe definitivo de este Servicio previamente a la aprobación definitiva del Plan.

Se incorporará en la propuesta las determinaciones finales señaladas en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal de 20 de agosto de 2014 y se obtendrá informe definitivo de este Servicio previamente a la aprobación definitiva del Plan.

Se solicitarán informes definitivos en materia de patrimonio cultural, agricultura, infraestructuras educativas e infraestructuras viarias, en este caso se solicitarán informes a la Subdirección General de Movilidad y al Servicio de Carreteras de la Diputación de Castellón.»

El documento aprobado por el Ayuntamiento incluye un informe justificativo de que se han cumplido estas condiciones.

SÉPTIMO.- En relación con determinados informes sectoriales emitidos, cabe indicar lo siguiente:

a.- En materia de patrimonio cultural se emitió informe desfavorable el 11 de septiembre de 2018. Este informe fue completado por otro emitido también en sentido desfavorable de 2 de octubre de 2018. Finalmente, la Dirección General de Cultura y Patrimonio emitió informe favorable el 20 de marzo de 2019, si bien, se señalaban ciertas observaciones que debían ser subsanadas.

Examinada la versión refundida del Plan General de Caudiel sometida a aprobación definitiva se comprueba que han sido corregidas las cuestiones indicadas en el último de los informes señalados. Por lo tanto, y desde el punto de vista del patrimonio cultural, no existe inconveniente en que se apruebe definitivamente el Plan General de Caudiel.

b.- El departamento competente en agricultura de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural emitió informe el 20 de septiembre de 2018.

De las observaciones efectuadas, solo obligan a modificar el documento aquellas que implican modificar la ordenación urbanística del suelo establecida en el plan general por ser contraria a la legislación aplicable. En este sentido, el informe indica la necesidad de clasificar como suelo no urbanizable protegido, por razones de sus valores agrarios, ciertos terrenos afectados por infraestructuras agrarias tal y como se establece en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

Por otro lado, como ya se ha indicado, la legislación urbanística a tener en cuenta en la aprobación definitiva del Plan General de Caudiel es la formada, en lo que ahora interesa, por la LUV, la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable (LSNU 2004) y por el ROGTU. De este modo, son correctas las referencias normativas que se hacen en el Plan General. Tampoco es necesario modificar el Plan para incluir en las normas del mismo cuestiones que ya están reguladas en otros textos legales.

En relación con el resto de cuestiones a las que se hace referencia en el informe son fundamentalmente recomendaciones que no pueden impedir la aprobación definitiva del Plan.

La documentación de subsanación es presentada por el Ayuntamiento en el Servicio Territorial de Urbanismo el 23 de octubre de 2018, siendo remitida ese mismo día al departamento competente en agricultura de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

El 20 de noviembre de 2018, dicho departamento emite informe favorable en materia de agricultura.

c.- El Servicio Territorial de Medio Ambiente emitió un primer informe el 24 de septiembre de 2018 que fue completado por otro emitido el 30 de enero de 2019. En ellos se señalaban ciertas cuestiones que debían ser subsanadas por el Ayuntamiento. El último informe en materia forestal y de vías pecuarias emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente es de 24 de abril de 2019.

Las observaciones efectuadas en el último informe hacen referencia a cuestiones contenidas en el anexo de vías pecuarias. Las consideraciones señaladas no obligan a modificar las determinaciones del Plan General sometido a aprobación, puesto que dichas determinaciones no son contrarias a la legislación aplicable en materia forestal y de vías pecuarias. No es necesario modificar el plan para que se cite expresamente la legislación vigente en materia de vías pecuarias ni tampoco es necesario incluir en el plan cuestiones que ya están reguladas en otros textos legales.

En este sentido, no es necesario precisar en el plan que las vías pecuarias se rigen conforme a lo recogido en la legislación sectorial referente a esta materia. De otro lado, tampoco es necesario recoger de manera detallada todos los supuestos de afecciones sobre vías pecuarias, puesto que las soluciones a adoptar en el planeamiento urbanístico y los instrumentos administrativos a tramitar en los casos previstos ya están contemplados en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana. En este mismo sentido, no es preciso describir con exactitud las características de los distintos tramos del trazado de una vía pecuaria, puesto que esta información no condiciona la clasificación urbanística del suelo de la misma.

Por todo lo expuesto, las observaciones señaladas no pueden impedir la aprobación definitiva del Plan. En este punto no existe inconveniente en aprobar el Plan.

d.- El 16 de octubre tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo el informe desfavorable emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, en el que se realizaban una serie de observaciones que debían ser subsanadas en el plazo de un mes conforme a lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. El 17 de octubre de 2018 se dio traslado del informe al Ayuntamiento de Caudiel para que fueran atendidos los extremos expuestos en el mismo. El 8 de noviembre de 2018 se remitió, al Ministerio con competencias en materia de telecomunicaciones, el documento con las correcciones efectuadas para que se emitiera un nuevo informe. Transcurrido el plazo de un mes previsto en el artículo 35.2, este segundo informe solicitado no ha sido emitido. Si bien, el artículo señalado de la Ley 9/2014 establece que, transcurrido el plazo otorgado el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del instrumento de planificación. Por lo que no existe inconveniente en que se apruebe definitivamente el Plan General de Caudiel.

e.- El 17 de octubre de 2018 se emitió, por el Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, informe favorable condicionado a que se cumplieran las precisiones indicadas en el mismo. Este informe fue completado por otro favorable emitido 30 de mayo de 2019, en el que se señala que el ayuntamiento deberá procurar cumplir lo siguiente:

«- La superficie neta de la parcela QE-DOC resultante (parcela actual y ampliación), una vez se ejecuten todos los viales que deben bordear el perímetro de la parcela, según el avance de la ordenación pormenorizada grafiado en la página 13 de la Memoria Justificativa, deberá ser de 5.127,65 m² de superficie aproximadamente, tal y como se indica en dicha página, ya que la parcela tiene una forma irregular y cambios de nivel pronunciados, y, teniendo en cuenta que dicha superficie no se ha recogido en la documentación con eficacia normativa.

-Ya que no disponemos de suficiente información para valorar, a lo largo del tiempo en uso del centro actual, la inundabilidad de la parcela, por la caída directa del agua pluvial y la de los viales circundantes sobre la parcela escolar actual y sobre la parcela reserva de ampliación. El ayuntamiento, mediante informe de técnico competente, deberá evaluar y valorar si existe riesgo potencial para la población escolar, sobre este tema, y según el dictamen del informe, se deberán establecer en el proyecto de urbanización medidas correctoras que puedan paliar dicha situación, como aceras con recogida de pluviales, muros de contención, medidas de evacuación en la propia parcela…»

f.- El 18 de septiembre de 2019 se ha emitido informe favorable en materia de paisaje por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Este informe, emitido en relación con la última documentación enviada por el Ayuntamiento, concluye del siguiente modo:

«Por ello, cabe emitir informe favorable al Estudio de Paisaje, considerándose a los efectos de interpretación del Catálogo del Plan General que la totalidad del Catálogo de paisaje forma parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con las fichas incluidas en el estudio de paisaje, y que los componentes que deben ser objeto de protección para la efectiva preservación de cada elemento catalogado son los incluidos en el apartado "Descripción" de estas fichas».

El Pleno del Caudiel, en sesión del 24 de septiembre de 2019, aprobó la versión refundida y consolidada de ese Plan General.

El documento refundido y consolidado aprobado por el Pleno ha incorporado además una Disposición final en las normas con el siguiente texto:

«A los efectos de interpretación del Catálogo del Plan General se considerará que la totalidad del Catálogo de paisaje forma parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con las fichas incluidas en el estudio de paisaje, y que los componentes que deben ser objeto de protección para la efectiva preservación de cada elemento catalogado son los incluidos en el apartado "Descripción" de estas fichas».

Por lo tanto, se cumple la condición señalada por el informe de paisaje.

OCTAVO.- El Plan General de Caudiel cumple la reserva de suelo destinado a vivienda protegida que le resulta exigible.

En este caso, la reserva de vivienda protegida exigible es la que resulta de lo establecido en la Disposición adicional sexta de la LUV. Según se señala en el primero de los apartados de esta Disposición, "en los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los

instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Conselleria competente en esta materia."

Los indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública fueron fijados por la Orden de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 de julio de 2008 (DOCV de 1 de agosto de 2008).

El artículo 4 de la Orden concreta, para el caso de formulación de Planes Generales, la forma de calcular la reserva:

"En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

R = ITD x [P + 2 Ppt]

Donde :

R : reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD : indicador territorial de demanda para vivienda de protección publica expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P : población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt : población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento."

La memoria justificativa del Plan incluye como anexo un Estudio de necesidades de vivienda. En el apartado 7 del mismo se determina la reserva de suelo destinado a vivienda protegida en el que se aplica esta normativa. La reserva exigible es de 192,40 m^2 de techo, que se cumple en el Plan aprobado.

NOVENO.- Durante la tramitación de la fase de aprobación definitiva autonómica del Plan el Ayuntamiento de Caudiel ha ido corrigiendo determinadas objeciones efectuadas en los informes sectoriales solicitados. Se han subsanado aspectos señalados por ADIF y por la Dirección General de Ferrocarriles, observaciones efectuadas por la Dirección General de Telecomunicaciones, cuestiones en materia forestal y de vías pecuarias, de agricultura y de educación y de cultura. Esas subsanaciones han permitido finalmente la obtención de los correspondientes informes favorables que figuran en el expediente.

El documento refundido y consolidado del Plan General de Caudiel aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de septiembre de 2019 recoge todas las observaciones que se han señalado con anterioridad.

Cabe concluir que es posible aprobar definitivamente el Plan General.

DÉCIMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón es el órgano competente para resolver este expediente, conforme a lo que resulta del artículo 7.1 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General del municipio de Caudiel.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno».

Castellón, 27 de septiembre de 2019.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA.

Artículo 1. Ámbito de Aplicación.

1.- El presente Plan General constituye la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes en el ámbito del término municipal de Caudiel que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 26 de julio de 1988.

2.- A través de las determinaciones del Plan General se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Caudiel, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Artículo 2. Documentación.

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística del término municipal de Caudiel.

c) Fichas de Planeamiento.

d) Fichas de Gestión.

e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

f) Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

g) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresan gráficamente las determinaciones pormenorizadas del Plan.

2.- El resto de los documentos que componen el Plan General tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.

3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo 3. Vigencia, Modificación y Revisión.

1.- El presente Plan General entrará plenamente en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con trascripción de sus Normas Urbanísticas.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

2.- Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, o por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

El Plan prevé las necesidades urbanas del municipio en cuanto a suelo urbano y suelo urbanizable para un plazo de 10 años. Transcurrido éste deberá procederse a su revisión y redacción de un nuevo Plan General.

Con anterioridad al término anterior, podrá redactarse un nuevo Plan General, si se dan las siguientes circunstancias:

a) Que se proponga una modificación del planeamiento con las circunstancias descritas en el artículo 13.5 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

b) El desarrollo de la capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se encuentre edificado el 70 % del suelo urbanizable previsto en el presente Plan.

c) La adaptación a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

La Modificación de cualquiera de los elementos del P.G. se realizará de acuerdo con el contenido de los artículos 63 de la LOTUP.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.

b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.

d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

-No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
-No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
-No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.
e) La variación en un 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 dotaciones.
La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.
La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.
La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.
Artículo 4. Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.
Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General:
1.- Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución y ocupación del territorio.
2.- La división en zonas de ordenación urbanística y su normativa aplicable.
3.- La Ordenación del suelo no urbanizable
4.- La delimitación de sectores para planeamiento parcial.
5.- El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
6.- Áreas de Reparto y AprovechamientoTipo, tipologías y densidades máximas e índices de edificabilidad de los sectores a desarrollar, indicadas en las Fichas de Planeamiento y Gestión
7.- La red primaria de reservas de suelo dotacional público.
CAPÍTULO II. CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR
Artículo 5. Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.
Según el art. 11 de la L.U.V.:
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 planeamiento.
2. 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 este 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 de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento 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 dé frente la parcela.
3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.

TÍTULO II. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES
Artículo 6. El Desarrollo del Plan.
El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle. Independientemente de la documentación requerida por la normativa vigente estos instrumentos de planeamiento deberán contener un Estudio Arqueológico del área de actuación.
Artículo 7. Relaciones entre el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.
Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán satisfacer suficientemente las directrices de este Plan General y los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).
Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General se tramitarán de acuerdo con la normativa vigente.
Artículo 8. Iniciativa en la formulación del planeamiento.
Los Planes podrán ser de iniciativa pública o indistinta.
Serán de iniciativa pública:
a) Las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.
b) Serán de iniciativa indistinta (podrán promoverlos por igual los particulares o la Administración) los Planes de Reforma Interior y los Planes Especiales que no requieran de Plan Parcial.
Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.
Artículo 9. Tramitación simultánea o paralela.
Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (Proyectos de Reparcelación, Urbanización, Expropiación Urbanística...).
CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
Artículo 10. Planes Especiales.
En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos:
a) De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos.
b) De Reforma Interior y de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano.
c) De Desarrollo de infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.
d) De Reserva de Suelo para los Patrimonios Públicos del Suelo.
Artículo 11. Planes Especiales de Protección.
En desarrollo del presente Plan podrá redactarse un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Núcleo Histórico de la población a efectos de completar o precisar las determinaciones y ordenación del presente Plan General.
Su ámbito perimetral podrá diferir del inicialmente establecido incluyendo o excluyendo manzanas, calles o paramentos de borde, según se justifique en el análisis territorial que sirva de base a la redacción del mismo.
Esta modificación de límites no comportará, en ningún caso, cambios en la zona de Calificación Urbanística delimitada por el presente Plan.
Incorporará su propio catálogo de protección cuyas determinaciones podrán ser coincidentes o no con las correlativas del Catálogo contenido en este Plan; en caso de que no lo sean vendrán a sustituirlas en el ámbito respectivo sin necesidad de Modificación del Plan General, dado el carácter transitorio del Catálogo para esta zona.
También podrá establecer previsiones normativas diferentes a las generales en materia de ejecución del planeamiento y complementarias de las Ordenanzas Generales de la Edificación, siempre que vengan justificadas por el objeto específico de este Plan.
Artículo 12. Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.
Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución.
Los Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen.
También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, para promover la rehabilitación, el tratamiento, la limpieza o el adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengan a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Artículo 13. Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

La ejecución de los elementos integrantes de los Red Primaría de vías de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo, aunque siempre podrán ejecutarse mediante Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.

Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de la Red Primaria que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo de la Red Primaria de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.

La ejecución de cualesquiera elementos de la Red Primaria de dotaciones podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando no se requiera la definición de determinaciones de índole urbanística en su entorno o su interior, o sea ejecutable con técnicas, constructivas convencionales.

Las zonas verdes y la red viaria de carácter estructurales del presente Plan no requieren un previo Plan Especial para su ejecución.

Artículo 14. Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje y Planes Especiales de integración y funcionalidad de las infraestructuras.

En desarrollo del presente plan podrán dictarse Planes especiales de protección para la defensa de los espacios naturales con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del suelo no urbanizable.

Artículo 15. Planes Especiales de reserva de suelo para los patrimonios públicos de suelo.

Pueden ser promovidos en cualquier clase de suelo por las Administraciones competentes de conformidad con lo dispuesto por la L.U.V.

Artículo 16. Planes de Reforma Interior.

Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos. Los Planes de Reforma Interior contendrán la documentación y determinaciones exigidos por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) para el planeamiento parcial.

Los Planes de Reforma Interior, cuando sean de iniciativa pública, podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores objetivos de urbanización respecto a las inicialmente establecidos con carácter general en este Plan, a fin de mejorar las dotaciones públicas.

Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 17. Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable requerirá la formulación de Programas que, como mínimo, deberán abarcar una Unidad de Ejecución de las delimitadas en este Plan General, de las que delimiten los Planes Parciales o de las que redelimite el propio Programa.

En los sectores de Suelo Urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo, además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización.

Artículo 18. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las limitaciones previstas por la normativa vigente

El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

El Estudio de Detalle no podrá minorar las exigencias de calidad de urbanización que se derivan de este Plan.

Artículo 19. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano no incluido en áreas de Reforma Interior no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

Artículo 20. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución.

Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente Plan General deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 21. Planes Parciales.

El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y, en su caso, los accesos y conexiones exteriores con las redes viarias y de servicios existentes.

Los viarios y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos de Ordenación tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en los Planes Parciales correspondientes.

No obstante podrán realizarse ajustes de alineaciones y trazado de ordenación, siempre sin disminución de las secciones previstas y las características básicas del viario estructural.

Se respetará la asignación de elementos dotacionales y espacios libres realizados por el Plan General para cada sector.

Para el planeamiento en tramitación que no hubiere incluido la Red Primaria adscrita al Plan será necesaria la inclusión de la Red Primaria prevista por el Plan. Ello no obsta para que deban ejecutarse las Redes Primarias incluidas en cada sector según las Fichas de Planeamiento más las de Gestión del Plan.

Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Serán de cargo del Plan Parcial las conexiones necesarias a la red realmente existente sin perjuicio de la propuesta de canon de urbanización en los términos de la L.U.V.

Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:2.000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.

El ámbito exterior al sector del enlace necesario con las redes actuales (cuando fuese necesario por no ser el sector colindante con el suelo urbano) se considerará, a todos los efectos, como parte del Plan Parcial, y tendrá derecho de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución que lo incluya, lo que comportará su exclusión del sector o sectores colindantes del suelo urbanizable en el que físicamente se ubicase.

Cuando se lleve a cabo esta modificación de ámbito de sector, se tramitará como Plan Parcial no ajustado a Plan General, de acuerdo con lo previsto en la L.U.V.

No podrá aprobarse ningún Plan Parcial en desarrollo del presente Plan General que no contemple las conexiones del mismo con red viaria ejecutada, debiendo realizar esta conexión exterior con las condiciones mínimas fijadas por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Las conexiones exteriores de un Plan Parcial con redes viarias e infraestructuras en servicio sólo podrán hacerse a través de suelos urbanizables o urbanos, en los términos ya expuestos en este artículo, y nunca a través de suelos no urbanizables, salvo cuando se trate de red viaria expresamente diseñada en el suelo no urbanizable por el presente Plan General.

El punto de conexión lo determinará el Ayuntamiento de Caudiel en función del estado real ejecutado de infraestructuras en el momento de formularse el Plan Parcial correspondiente y atendiendo a la capacidad de servicio de la red viaria existente y del resto de redes de servicios.

El desarrollo de los sectores tendrá en cuenta respecto a incendios lo dispuesto en CTE-DB-SI 5, el Decreto 36/2007 y el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Segorbe.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. Generalidades.

Artículo 22. Régimen Urbanístico del Suelo.

El Plan General determina el régimen urbanístico de los terrenos mediante:

a) Clasificación del suelo, según el modelo territorial adoptado y el régimen aplicable para la ejecución del planeamiento.

b) Calificación urbanística del suelo, distinguiendo entre usos globales y, en el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, usos pormenorizados.

c) Identificación de la Red Estructural de Dotaciones Públicas.

Artículo 23. Clasificación del Suelo contenida en el Plan General.

1.- Al amparo de lo dispuesto en la Ley de Suelo y la LOTUP, el Plan General clasifica el término municipal de Caudiel en alguna de las siguientes clases de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 10/04.

3.- El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador.

4.- La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, y determina al sometimiento al régimen de actuaciones integradas.

5.- El Plan General clasifica como suelo urbano, los terrenos ya transformados, por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación, de manera que, como norma general, resulte conveniente su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aislada.

6.- También clasifica como urbano aquellos que teniendo dicha calificación en las normas anteriores hayan de someterse al régimen de Actuaciones integradas al objeto de su urbanización y reparto de cargas y beneficios delimitando una unidad de ejecución y área de reparto.

Artículo 24.Calificación Urbanística de los terrenos. Zonificación.

En cumplimiento de lo prescrito en la LOTUP, mediante la calificación urbanística, el Plan divide al territorio en Zonas de Ordenación Urbanística. Dicha zonificación distingue un núcleo histórico tradicional de acuerdo con lo que establece dicha ley.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 25. Definición y Ámbito del Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código correspondiente en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 26. División en zonas. Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de clasificación del suelo:

Suelo No Urbanizable Protegido:

Son aquellos suelos en los que su protección viene derivada de la aplicación de una legislación genérica, Plan Especial o debido a valores que el plan ha identificado como merecedores de ser preservados del proceso urbanizador.

Forestal – Monte Público - Red Natura	Ferroviaria
Hidrológico	Vías Pecuarias
Viaria	Cauces
Arqueológico.	

Suelo No Urbanizable Común.

Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero y cinegético

Suelo No Urbanizable Común de posible uso industrial, terciario o productivo

Artículo 27. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), con las condiciones y limitaciones indicadas en los artículos siguientes. En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho las facultades y deberes regulados en la ley de suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3.- El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5.- Los yacimientos arqueológicos que el presente Plan General localiza, se deben entender adscritos, en cuanto a limitaciones de uso, a la zona de especial protección por razón de su legislación específica.

El ámbito físico al que se considerará extensiva esta protección abarcará la totalidad del yacimiento conocido o probable.

6.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

7.- La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Artículo 28. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

1.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2.- No podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria o forestal y deberán contar con el informe favorable de la conselleria competente en estas materias..

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

Artículo 29. Núcleo urbano

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

Artículo 30. Parámetros urbanísticos en el Suelo No Urbanizable

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en la Parte segunda del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

Parcela
Parcela mínima.
Frente de parcela.
Circulo inscrito.
Cerramientos de parcela.
Distancia al linde.
Superficie ocupada. Porcentaje de ocupación.
Superficie libre.
Superficie construida.
Edificabilidad.
Número máximo de plantas.
Altura máxima reguladora.
Sótanos y Semisótanos.
Aprovechamientos bajo cubierta.

Artículo 31. Usos en el Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, solamente se permitirán los usos e instalaciones y construcciones previstas en el Plan General.

En el Suelo No Urbanizable común, se permitirán los usos y, actividades y aprovechamientos indicados en el título 4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), con las condiciones y limitaciones indicadas en los artículos siguientes.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 32. Ámbito y Zonificación

Constituyen el suelo no urbanizable de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 33. Condiciones de aplicación.

1.- Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde existen mayores restricciones de uso o aprovechamiento que en el resto del suelo no urbanizable con el fin de conservar o potenciar sus valores naturales.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla, aquí transcritas con carácter indicativo.

3.- Dadas las características geológicas del municipio y su interés tanto desde el punto de vista educativo como comercial, tanto en el suelo no urbanizable común como en el protegido, se podrán permitir actividades relacionadas con actividades mineras extractivas o con fines educativos, mediante los oportunos planes especiales tramitados de acuerdo con la normativa vigente.

4.- Respecto las explotaciones ganaderas existentes, se permitirá:

a. La legalización de las instalaciones, siempre que se cumpla la normativa sectorial y las condiciones establecidas para el SNU común.

b. La ampliación de las instalaciones cuando se cumplan las condiciones de los artículos 53 o 54 de la Ley 6/2003 de Ganadería de la Generalitat Valenciana, disposiciones sectoriales que correspondan, la normativa sectorial y las condiciones establecidas para el SNU común.

c. Se podrán conceder las autorizaciones que correspondan para la realización de obras con el fin de adecuar las instalaciones a las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y de bienestar animal que dicte la Conselleria competente.

d. En el suelo no urbanizable protegido forestal se permitirá la construcción y legalización de infraestructuras que permitan un aprovechamiento de los recursos pastables y la posibilidad de la implantación de explotaciones ganaderas en enclaves agrícolas y zonas degradadas, siempre que se cumpla la normativa sectorial y las condiciones establecidas para el SNU común.

En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, en suelo no urbanizable de protección genérica por causa de sus valores agrícolas, ganaderos o forestales...será preceptivo el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura en relación con las construcciones, instalaciones y viviendas que puedan permitirse conforme a la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Artículo 34. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Viaria. (SNU/PV)

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.

Se distinguen los siguientes supuestos:

1.- Carreteras.

En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, por afectar a la Red Básica de la Comunidad Valenciana. Se establecen las zonas cuyo ancho se mide desde la arista exterior de la calzada:

	Domino Público	Protección
CV-195	CV-203	3 m
3 m	25 m	25 m

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

La zona afectada por la ronda de Caudiel se señala con mayor amplitud de la necesaria por normativa con objeto de posibilitar la solución definitiva aconsejable, por lo que una vez definida, el suelo remanente no necesario será considerado SNUC-AG.1 y SNUC-P.1 como se indica en el plano PG.01 de clasificación del suelo.

2.- Red de caminos municipales.

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

En tanto no se redacte una Ordenanza de Caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumplirá las siguientes condiciones:

a) Distancia mínima a eje de camino: 3,50 metros

b) Distancia mínima a linde del camino: 0,50 metros

La línea de edificación se situará a un mínimo de cinco metros de la de vallado.

Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

Artículo 35. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Vías Pecuarias, de manera particular los artículos 33 y 34 de autorizaciones de ocupaciones temporales y concesiones demaniales

para ocupación de subsuelo y la del artículo 35 Prohibiciones

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

Vía pecuaria nº1 Cañada Real del Collado y Sabinar	Tramo I con 75,22 m de anchura y 10.000 de longitud Tramo II con 75,22:2 m de anchura de 700 de longitud, la mitad de la anchura en el término de Caudiel
Vía pecuaria nº2 Cordel del Contrabandista	Tramo I con 37,61 m de anchura y 5.500 de longitud Tramo II con 37,61:2 m de anchura de 2.500 de longitud, la mitad de la anchura en el término de Caudiel
Vía pecuaria nº3 Vereda Molinera	Tramo I con 20,89 m de anchura y 4.000 de longitud Tramo II con 20,89 m de anchura de 5.000 de longitud, la mitad de la anchura en el término de Caudiel
Vía pecuaria nº4 Vereda del Collado Miguel	20,89 m de anchura y 1.200 m de longitud
Vía pecuaria nº5 Colada del Collado Rojo	Tramo I con 4 m de anchura y 1.800 de longitud Tramo II con 2 m de anchura de 500 de longitud
Vía pecuaria nº6 Colada Algezares	8 m de anchura y 7.000 m de longitud

Artículo 36. Suelo No Urbanizable de Protección Ferroviaria. (SNU/PF)

1.-La red de ferrocarriles que pasa por Caudiel pertenece a ADIF.

La legislación en materia de ferrocarriles en el ámbito estatal está compuesta por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y por el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado mediante Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, en todo lo que no contravenga la actual ley.

2.-Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, los elementos funcionales y las instalaciones que tengan por objeto la correcta explotación, y una franja de terreno de 8 metros de ancho a cada lado de esta.

Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado, y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la cual se añade una segunda zona, a partir de la citada arista, de 8 metros de ancho, en suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbanizable y no urbanizable, y de 5 metros en suelo urbano, medida horizontalmente y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

3.-La zona de protección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 70 m, en suelo urbanizable y no urbanizable, y de 8 m en suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores a la explanación.

Artículo 37. Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Forestal - Montes Públicos –Red Natura (SNU/PF / SNU/MP).

El ámbito de este suelo viene delimitado en los planos de Ordenación correspondientes, incluyendo, entre otros, el monte consorciado Cs-3.048 "Mas del Moro", monte de utilidad pública y propiedad de la Generalitat Valenciana, Up 82 y Cs-1.026 "Mas del Baile" y monte de utilidad pública y propiedad del Ayuntamiento de Caudiel Up 55 "Pinar de la Tenencia", los terrenos incluidos en la Red Natura 2000, que por su importancia forestal o medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

En este suelo se consideran incompatibles todos los usos incluido el publicitario, con excepción del uso forestal. Sólo se permitirán aquellas construcciones indispensables para la vigilancia y conservación de las masas forestales, exceptuando aquellas instalaciones destinadas a la explotación, almacenaje y transformación de la madera.

Cualquier tipo de actuación en estas áreas deberá cumplir con la normativa vigente de carácter supramunicipal señalada por los Planes y Normas de Gestión correspondientes.

Artículo 38. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces. (SNU/PC).

1.- Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2.- Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros así como la zona de policía, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3.- No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

Artículo 39. Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica. (SNU/PA).

1.- El ámbito de este suelo y su área de protección se encuentra delimitado en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.- El nivel de protección asignado a cada elemento catalogado viene dado en relación al grado de interés cultural e importancia por su significación histórico-artística. La asignación concreta de los niveles de protección se determina en la correspondiente ficha de cada elemento a preservar en cuestión, así como las oportunas obras de mantenimiento y consolidación. El nivel de protección determina las obras admisibles y, alternativas posibles en su caso.

El nivel de protección de cada elemento catalogado se designa conforme establece el Anexo VI de la ley 5/2014 (LOTUP)

3.-Normas para cualquier elemento catalogado.

Para todos los elementos catalogados se restringe la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y se limitan las obras en los términos que dispone el Catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

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

Artículo 40. Suelo No Urbanizable con Uso de Recreo

El ámbito de este suelo incluye los terrenos de La Torre del Molino, de propiedad municipal.

En este suelo se consideran incompatibles todos los usos, excepto el Deportivo y Recreativo. Únicamente se permiten aquellas construcciones indispensables para la vigilancia y conservación de los terrenos, así como las auxiliares necesarias para el uso autorizado. Todas las construcciones deberán respetar una distancia mínima de 50 metros respecto de la Torre del Molino.

Artículo 41. Suelo No Urbanizable de Protección Hidrológica

El ámbito de este suelo viene delimitado en los planos de Ordenación correspondientes e incluye los terrenos situados dentro de un círculo de 300 metros de radio con centro en las fuentes grafiadas en los planos de Ordenación. Cualquier actuación en este entorno requerirá la elaboración previa de un Plan Especial.

En este suelo se consideran incompatibles todos los usos, excepto el recreativo, por ejemplo paelleros, y el de aprovechamiento de los recursos hidrológicos. No se permitirá ningún tipo de construcción en un círculo de 250 metros, tomando como centro el nacimiento. Dentro de un círculo de radio 500 metros, con el mismo centro, no se permitirá ninguna perforación del terreno destinada al vertido de aguas residuales.

En relación al uso del agua, prospecciones, etc., se estará a lo dispuesto en la legislación específica.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 42. Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero y cinegético

SNUC-AG.1 Regadío

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNUC-AG.1.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos usos relacionados con el aprovechamiento agropecuario, forestal o cinegético (Art. 181.a), que por sus características no deterioran el estado del territorio, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda afección sobre las zonas arbóreas que las rodean.

Indicar la importancia de las vías pecuarias como corredores ecológicos y la importancia de su mantenimiento y continuidad conforme a su legislación sectorial evitando su afección al discurrir por suelo no urbanizables.

Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables solo con carácter excepcional. Se prohíbe la creación de escombreras.

Actividades constructivas: Son autorizables:

Construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, excepto nuevas instalaciones ganaderas o de cría comercial de animales dentro del ámbito de 500 m alrededor del núcleo; fuera de este límite se permitirá la legalización de las instalaciones existentes sin posibilidad de ampliación de las mismas.

Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

Actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable.

En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

La reutilización de las masías catalogadas como muestra de arquitectura tradicional.

El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

Artículo 43. Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero y cinegético

SNUC-AG.2 Secano

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNUC-AG.2.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos usos relacionados con el aprovechamiento agropecuario, forestal o cinegético (Art. 181.a)) y la generación de energía renovable, que por sus características no deterioran el estado del territorio, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda afección sobre las zonas arbóreas que las rodean.

Indicar la importancia de las vías pecuarias como corredores ecológicos y la importancia de su mantenimiento y continuidad conforme a su legislación sectorial evitando su afección al discurrir por suelo no urbanizables.

Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables solo con carácter excepcional. Se prohíbe la creación de escombreras.

Actividades constructivas: Son autorizables:

Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. Se permite legalizar las instalaciones ganaderas existentes, sin posibilidad de ampliación dentro del ámbito de 2 km del casco urbano; permitiéndose las nuevas instalaciones ganaderas únicamente fuera de este límite.

Vivienda aislada y familiar vinculada a la explotación agropecuaria

Generación de energía renovable.

Alojamiento turístico y restauración, de interés para el desarrollo turístico rural o recuperando patrimonio catalogado.

Centros recreativos, deportivos y de ocio.

Campamentos de turismo o similares.

Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas, etc.

Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

Actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable.

En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

La reutilización de las masías catalogadas como muestra de arquitectura tradicional.

El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

Artículo 44a. Suelo No Urbanizable Común posible uso industrial, terciario o productivo 1.

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNUC-P1.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos actividades terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio, en las condiciones establecidas en la normativa vigente. No se permitirán en los terrenos calificados como SNUC-P1 lindantes con suelo urbano o urbanizable residencial, actividades que resulten incompatibles con el uso residencial. Las actuaciones comprendidas en el suelo calificado como SNUC-P1 se adecuarán a las normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y urbanística y a las normas de aplicación directa en medio rural, establecidas en la L.O.T.P.P., así como a las normas de aplicación directa y de integración del paisaje del medio, reguladas en el Título II de la L.O.T.P.P.

Indicar la importancia de las vías pecuarias como corredores ecológicos y la importancia de su mantenimiento y continuidad conforme a su legislación sectorial evitando su afección al discurrir por suelo no urbanizables.

Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables. Se prohíbe la creación de escombreras.

Actividades constructivas: son autorizables:

Construcciones e instalaciones agrícolas, excepto nuevas instalaciones ganaderas o de cría comercial de animales.

Vivienda aislada y familiar vinculada a la explotación agropecuaria, industrial o terciaria.

Actividades industriales, productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural.

Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

Actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable.

En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

La reutilización de la arquitectura tradicional.

El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

Artículo 44b. Suelo No Urbanizable Común posible uso industrial, terciario o productivo 2.

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNUC-P2.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario empla-

zamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio, en las condiciones establecidas en la normativa vigente, así como la generación de energía renovable. Las actuaciones comprendidas en el suelo calificado como SNUC-P2 se adecuarán a las normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y urbanística y a las normas de aplicación directa en medio rural, establecidas en la L.O.T.P.P., así como a las normas de aplicación directa y de integración del paisaje del medio, reguladas en el Título II de la L.O.T.P.P.

Indicar la importancia de las vías pecuarias como corredores ecológicos y la importancia de su mantenimiento y continuidad conforme a su legislación sectorial evitando su afección al discurrir por suelo no urbanizables.

Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables. Se prohíbe la creación de escombreras.

Actividades constructivas: son autorizables:

Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. Se permite legalizar las instalaciones ganaderas existentes, sin posibilidad de ampliación dentro del ámbito de 2 km del casco urbano; permitiéndose las nuevas instalaciones ganaderas únicamente fuera de este límite.

Vivienda aislada y familiar vinculada a la explotación agropecuaria, industrial o terciaria.

Actividades extractivas, excepto en suelos incluidos en la unidad de paisaje nº3*, en los que será incompatible.

Generación de energía renovable.

Actividades industriales, productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural.

Actividades terciarias o de servicios.

Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.

Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.

Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

Actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable.

La reutilización de la arquitectura tradicional.

El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

Artículo 44c. Suelo No Urbanizable Común posible uso industrial, terciario o productivo 3.

Ámbito de aplicación: Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNUC-P3.

Regulación de usos: Se permiten todos aquellos actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio, en las condiciones establecidas en la normativa vigente, así como la generación de energía renovable. Las actuaciones comprendidas en el suelo calificado como SNUC-P3 se adecuarán a las normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y urbanística y a las normas de aplicación directa en medio rural, establecidas en la L.O.T.U.P., así como a las normas de aplicación directa y de integración del paisaje del medio, reguladas en el Título II de la L.O.T.U.P.

Indicar la importancia de las vías pecuarias como corredores ecológicos y la importancia de su mantenimiento y continuidad conforme a su legislación sectorial evitando su afección al discurrir por suelo no urbanizables.

Actividades no constructivas: Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables. Se prohíbe la creación de escombreras.

Actividades constructivas: son autorizables:

Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.

Vivienda aislada y familiar vinculada a la explotación agropecuaria, industrial o terciaria.

Actividades extractivas.

Generación de energía renovable.

Actividades terciarias o de servicios.

Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

Actuaciones promovidas por las AAPP territoriales, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable.

La reutilización de la arquitectura tradicional.

El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

Artículo 45. Actividades y usos no constructivos en Suelo No Urbanizable

A. Acciones ligadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal

1. Aprovechamientos agrícolas: Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.

2. Pastoreo: Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino. Se regirá por lo establecido en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, o en caso de su aprobación, de la Ordenanza de pastos, hierbas y rastrojeras.

3. Aprovechamiento forestal maderero: Se incluyen bajo este término las acciones sobre las masas arbóreas, bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera.

4. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana y demás normativa que la desarrolla.

5. Otros aprovechamientos forestales: Se considera todos aquellos aprovechamientos forestales no madereros, tanto de las masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana y demás normativa que la desarrolla.

B. Acciones que implican movimientos de tierras

1. Explotaciones de canteras y extracción de áridos y tierras:

Se incluyen las actividades destinadas a la extracción de minerales y su posterior clasificación, lavado, transporte, etc.

Con carácter general, la actividad extractiva cumplirá los requisitos que al respecto establece la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de diciembre de 1978. Así mismo se regirán por lo establecido en la ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental. Se efectuará siempre en Suelo No Urbanizable cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el artículo 197 de la LOTUP.

Para la concesión de autorización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, se requiere la declaración de interés comunitario de dichas actividades.

2. Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masa de agua: se entienden dentro de esta categoría las siguientes actividades a título enunciativo, sin perjuicio de otras que puedan enmarcarse en ella y que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente:

Dragados o drenajes: actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.

Defensa de ríos (motas, escollera...): infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones de los ríos.

Rectificación de cauces: consistente en la modificación del cauce de un curso de agua, generalmente para dar mayor velocidad y salida a las aguas, mediante la creación de orillas artificiales en escollera, muro de hormigón o similar, sobre el trazado del mismo cauce o sobre otro trazado distinto.

Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

3. Apertura de pistas o caminos: se consideran aquellas vías de comunicación que, de modo prioritario, cubren las necesidades tráfico generado en las áreas rurales, dado servicio a los predios agrarios. No son por tanto vías pertenecientes a la Red de Carreteras. La apertura de caminos rurales y su posterior tratamiento del firme deberá realizarse empleando materiales cuyo acabado final no sea de color gris. En este sentido, si un camino va a ser hormigonado, deberá garantizarse que la solución incorpora pigmentos de color en la mezcla o cualquier otra solución, de modo que el aspecto final de la obra quede perfectamente integrado en el paisaje, como si de un camino de tierra se tratase.

4. Creación de escombreras: se entiende por escombrera el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su desecho.

Se prohíbe en todo el término municipal en relación con el vertido de tierras y escombros:

El vertido en terrenos públicos que no hayan sido expresamente autorizados para tal finalidad.

El vertido en terrenos de propiedad particular, aun cuando se disponga de autorización expresa del titular, si, a juicio de los servicios municipales, el vertido perjudica elementos constitutivos del paisaje o implique un riesgo ambiental.

La utilización de tierras y escombros para obras de relleno, equilibrado de taludes y cualquiera otra que pudiera llevarse a cabo en terrenos rústicos o urbanos, sin permiso expreso municipal.

5. Zonas de aparcamiento público: se definen como las áreas de aparcamiento de vehículos a motor que sirven de dotación a actividades realizadas en el Suelo No Urbanizable evitando su dispersión por otras zonas de mayor valor en las que pueden ocasionar alteraciones.

C. Actividades ligadas al ocio, recreo, tradición y turismo

1. Práctica de deportes organizados: se entiende como tal la práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo. Se regirá por lo establecido en la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

2. Romerías y otras actividades tradicionales: se consideran en este apartado todos aquellos festejos y actividades tradicionales de carácter lúdico, religioso, recreativo, cultural, etc., que se realizan en zonas, parajes, ermitas, etc., localizadas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 46. Actividades y usos constructivos en Suelo No Urbanizable

Viviendas

Las viviendas se regirán por lo establecido en los artículos 197 de la Ley 5/2.014, de 25 de Julio, de la Generalidad Valenciana.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial se prohíben las viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal, de Infraestructuras, de Vías Pecuarias, de Cauces, Arqueológica y Natural.

En el Suelo No Urbanizable Común, así como en Suelo No Urbanizable de Uso Agrícola la vivienda deberá cumplir los parámetros establecidos en las condiciones particulares de la edificación.

Se entiende por viviendas vinculadas a una explotación agraria a aquellas construcciones destinadas a albergar a los trabajadores de las explotaciones agrarias y/o explotaciones relacionadas con los recursos naturales y la protección del medio ambiente.

Se permite la construcción de vivienda vinculada a los usos permitidos, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o al uso que está vinculado, nunca anterior.

Almacenes agrícolas

Almacenes agrícolas: entendidos como naves de almacenamiento de maquinaria agrícola o productos relacionados con la actividad agrícola. Este tipo de instalaciones se regirán por lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad Valenciana.

Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería

1. Instalaciones de apoyo de la ganadería: Este tipo de construcciones son aquellas que albergan ganado, tanto de en régimen intensivo, como extensivo. Se regirán por lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad Valenciana, así como la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que lo desarrolla.

Las explotaciones ganaderas y pecuarias, excepto las edificaciones existentes, deberán localizarse a una distancia superior a 2 kilómetros del núcleo de Caudiel y en una zona donde se eviten los olores por vientos dominantes. En el caso de las edificaciones existentes, se dispondrá de un plazo de un año para legalizar completamente todas aquellas explotaciones que se encuentren a una distancia inferior a dos kilómetros y mayor de quinientos metros. Dicha legalización se referirá únicamente a la parte que se pueda demostrar fehacientemente que estaba construida antes de la fecha de aprobación provisional de este P.G.O.U. y comportará la asunción por escrito, por parte de sus promotores, de la no ejecución de obras de ampliación de dichas instalaciones aunque éstas vinieran impuestas por la legislación específica reguladora.

2. Instalaciones avícolas: Las explotaciones avícolas, excepto las edificaciones existentes, deberán localizarse a una distancia superior a 500 metros del núcleo de Caudiel y en una zona donde se eviten los olores por vientos dominantes.

3. Instalaciones apícolas: se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento. Estas instalaciones se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

Construcciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal

Instalaciones y construcciones necesarias para la práctica de la explotación forestal. Se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad Valenciana.

Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Se procurará en la medida de lo posible que estas sean de carácter provisional.

Las obras, instalaciones y servicios públicos se regirán según lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de 9 de diciembre, de la Generalidad Valenciana del Suelo No Urbanizable.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc. Se entienden como servicios terciarios cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración, el alojamiento temporal a las personas, así como otras actividades terciarias en general.

Se regirán por lo establecido la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad Valenciana, así como por lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Para la concesión de autorización será necesaria la previa declaración de interés comunitario.

En la realización de todo tipo de actividades recreativas y espectáculos en Suelo no Urbanizable, y sin perjuicio de lo establecido por la Ley 14/2010 que regula las condiciones de autorización de estas actividades, se deberán adoptar las medidas necesarias para la conservación del medio. En ningún caso se realizarán actividades que puedan dañar de forma permanente el suelo, los ecosistemas acuáticos, la flora y la fauna.

Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

Se entiende por tales aquellas que o bien deban emplazarse en suelo no urbanizable o bien no sean propias de los Suelos Urbano o Urbanizable.

De manera enunciativa, nos estamos refiriendo a instalaciones como almacenes no agrícolas, silos de almacén de grano, instalaciones de apoyo a actividades extractivas, cementeras, desguaces, industrias peligrosas, etc.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de la Generalidad Valenciana. Para la concesión de autorización será necesaria la previa declaración de interés comunitario.

En cualquier caso, este tipo de actividad podrá permitirse únicamente en Suelo No Urbanizable Común.

Artículo 47. Uso agrícola y agropecuario

Se incluyen los usos adscritos al sector primario conforme al art 449 del ROGTUV.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a almacenamiento y explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas de las administraciones competentes en materias de Agricultura y Ganadería, siempre que cumplan las condiciones que se establecen más adelante.

Dentro de este uso se autorizan las construcciones con destino a explotaciones agropecuarias y las industrias agrícolas de transformación, que cumplan las siguientes condiciones:

Potencia máxima de la maquinaria: 350 kw

Densidad máxima de potencia / m2: 0,1

Nivel sonoro máximo transmitido al exterior: 60 dB (día), 50 dB (noche)

Se prohíbe expresamente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

Con respecto a las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias, los condicionantes de las dimensiones mínimas se establecen en el artículo 8 de la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico, el cual, además de la vinculación, fija un dimensionado mínimo de la explotación de una Unidad de Trabajo Agrario (UTA) o que el titular tenga la condición de agricultor profesional según se define en la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, y demás normativa de desarrollo, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación.

La autorización de cualquier construcción en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a lo establecido la legislación vigente y a las indicadas en la normativa del Plan General.

Las construcciones permitidas dentro de este uso deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 5.000 m2. (Excepciones: Cuando las parcelas sean inferiores a 5.000 m2 solo podrá permitirse construcciones de una planta, con una superficie máxima de 25 m2.)

Edificabilidad máxima: 0,1 m2t/m2 construidos sobre las rasantes.

Altura máxima: 4 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.

Número máximo de plantas: 1. Se admite sótanos y semisótanos.

Separación a lindes: mínimo 10 m.

Ocupación: máximo 10%.

Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.

El vallado se ajustará a lo indicado expresamente en el informe previo perceptivo de la Consellería competente. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.

Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.

Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos dentro de la propia parcela.

Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración importante del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

Se dará cumplimiento a lo establecido en la Código Técnico de la Edificación CTE y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.

La autorización de cualquier construcción en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a lo establecido la normativa vigente.

Artículo 48. Usos vinculados a las obras públicas.

Son aquellos usos relacionados con la ejecución, el entretenimiento y el servicio de las obras públicas, tales como:

Las vías de comunicación.

La infraestructura de abastecimiento de agua y energía eléctrica y de evacuación de residuos líquidos y sólidos.

Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio.

No se consideran incluidos dentro de este uso los siguientes:

Uso hotelero.

Bares, restaurantes y similares.

Los talleres de reparación de automóviles.

Las instalaciones recreativas.

Otros usos favorecidos o que dependen de las obras públicas, pero que no son claramente encuadrables dentro de los criterios establecidos en el primer párrafo de este artículo.

Las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.

Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.

Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.

Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos dentro de la propia parcela.

Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

Se dará cumplimiento a lo establecido en la Código Técnico de la Edificación CTE y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.

Artículo 49. Edificaciones de utilidad pública o interés social.

La autorización de cualquier construcción en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a lo establecido la normativa vigente.

Estas edificaciones deberán reunir las dos siguientes condiciones:

1. La edificación o instalación ha de ser de naturaleza tal que exija su ubicación en esta clase de suelo

2. La edificación o instalación deberá tener una utilidad pública o interés social, establecidas por su normativa específica o demostradas en el expediente urbanístico que deberá contar con la declaración de interés comunitario de acuerdo a la normativa vigente.

Las edificaciones deberán cumplir asimismo las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 5.000 m2.

Edificabilidad máxima: 0,1 m2t/m2 construidos sobre las rasantes.

Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del ultimo forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.

Número máximo de plantas: 2. Se admite sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto mas de 1m.

Separación a lindes: mínimo 5 m.

Ocupación: máximo 20%.

Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.

Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.

Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.

Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.

Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos. No se admitirá el vertido en cauces públicos de agua sin depurar.

Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

Se prohíbe expresamente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

Se dará cumplimiento a lo establecido en la Código Técnico de la Edificación CTE y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.

Artículo 50. Vivienda aislada

La autorización de cualquier construcción en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a lo establecido en la normativa vigente.

Se autorizará la construcción de viviendas aisladas unifamiliares siempre que reúnan las siguientes características:

a) Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresa y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.

b) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

d) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

e) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía

La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general.

Previamente a la solicitud de licencia, la construcción deberá autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, o normativa vigente de aplicación.

Las edificaciones deberán cumplir asimismo las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 10.000 m2.

Edificabilidad máxima: 0,1 m2t/m2 construidos sobre las rasantes.

Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.

Número máximo de plantas: 2. Se admite sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto más de 1m.

Separación a lindes: mínimo 10 m.

Ocupación: máximo 2%.

Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.

Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.

Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.

Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.

Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos. No se admitirá el vertido en cauces públicos de agua sin depurar.

Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

Se prohíbe expresamente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 51. Definición y Ámbito.

1.- Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación.

2.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable quedará sujeto al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado.

3.- En los terrenos incluidos dentro da las vías pecuarias serán de aplicación lo establecido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana

Artículo 52. Parámetros urbanísticos en el Suelo Urbanizable.

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en la Parte segunda del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

- Parcela.
- Parcela mínima.
- Parcela edificable.
- Frente de parcela.
- Círculo inscrito.
- Ángulos medianeros.
- Edificabilidad.
- Retranqueo.
- Profundidad edificable.

- Ocupación máxima.
- Coeficiente de edificabilidad bruta.
- Cerramientos de parcela
- Medianeras.
- Número máximo de plantas.
- Altura máxima reguladora.
- Altura total.
- Planta baja.
- Entreplanta o altillo.
- Sótanos y Semisótanos.
- Aprovechamientos bajo cubierta.
- Cuerpos volados.
- Elementos salientes.

Artículo 53. Ordenación del Suelo Urbanizable.

El Plan General delimita el ámbito de los sectores cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente Plan Parcial.

Los planes de desarrollo deberán incorporar los estudios arqueológicos correspondientes.

Artículo 54. Programación del Suelo Urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable, se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Artículo 55. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

Cada sector delimitado constituye su propia área de reparto. Y cada sector constituye una Unidad de Ejecución sin perjuicio que en el correspondiente PDAI se puedan establecer varias Unidades de Ejecución de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 56. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Estas tipologías vienen indicadas en las Fichas de Zona anexas a este documento, en las que se detallan los parámetros característicos de cada una de ellas, y en las determinaciones de cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que puedan alcanzar.

Artículo 57. Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable.

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

2.-En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

Artículo 58. Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

En los terrenos incluidos dentro da las vías pecuarias serán de aplicación lo establecido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana

Artículo 59. Parámetros urbanísticos en el Suelo Urbano.

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en la Parte segunda del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

- Parcela
- Parcela mínima.
- Parcela edificable.
- Frente de parcela.
- Círculo inscrito.
- Ángulos medianeros.
- Edificabilidad.
- Retranqueo.
- Profundidad edificable.
- Ocupación máxima.
- Coeficiente de edificabilidad bruta.
- Cerramientos de parcela
- Medianeras.
- Número máximo de plantas.
- Altura máxima reguladora.
- Altura total.
- Planta baja.
- Entreplanta o altillo.
- Sótanos y Semisótanos.
- Aprovechamientos bajo cubierta.
- Cuerpos volados.
- Elementos salientes.

Artículo 60 Áreas de reparto en suelo urbano.

1.- Integra un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, salvo lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.

2.- Cuando la urbanización a que se refiere el número anterior fuera común a varias parcelas se podrán incluir todas ellas en el área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3.- Se delimitan diferentes áreas de reparto en suelo urbano para la programación del suelo como actuación integrada constituyendo distintas unidades de ejecución. Estas delimitaciones están contenidas en los planos de ordenación.

Artículo 61. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Estas tipologías vienen indicadas en las Fichas de Zona anexas a este documento, en las que se detallan los parámetros característicos de cada una de ellas, y en las determinaciones de cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Artículo 62. Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

En suelo urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie.

Artículo 63. Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

Artículo 64. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será del 100%.

CAPITULO V. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 65. Normas de integración paisajística.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65.1 Objeto

1. Las presentes normas tienen por objeto garantizar la adecuada armonización del uso del territorio con los objetivos de calidad paisajística establecidos por el Estudio de Paisaje del Plan General de Caudiel.

Artículo 65.2 Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación de las presentes normas será, en su integridad, el comprendido en el término municipal de Caudiel.

Artículo 65.3 Normas de aplicación directa

1. Serán de aplicación al ámbito territorial del presente Estudio de Paisaje de Caudiel las normas de integración paisajística recogidas en los artículos 18, 19, 20, 21 y 22 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

2. Además, son normas de aplicación las disposiciones en materia de paisaje contenidas en el PATFOR, ETCV, PATPIV y regulación de ámbito supramunicipal que le sea de aplicación.

3. En caso de contradicción con otros documentos o normas prevalecerá la de mayor nivel de protección del Paisaje.

Artículo 65.4 Normas de integración paisajística generalistas

1. Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

2. Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello no fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características. Lo dispuesto en el párrafo anterior, será de aplicación incluso cuando dichas masas arbóreas o arbustivas hayan sufrido los efectos de un incendio. El planeamiento urbanístico deberá contemplar estas medidas en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores y unidades de ejecución o, cuando sea preciso, en las fichas de los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.

3. Todos los cauces públicos o privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin prejuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

4. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.

5. El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras deberá realizarse en consideración a las características del territorio en el que se implanten. La integración paisajística de las infraestructuras, el respeto al medio natural y cultural y la prevención de los riesgos naturales deben ser criterios de elección de dicho trazado y diseño.

6. Adecuación a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a la topografía del terreno, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

7. Incorporación de los elementos topográficos significativos como condicionante de proyecto, tales como laderas y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración paisajística necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.

8. integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y escala de la compartimentación original de los terrenos.

9. Preservación de los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.

10. Mantenimiento del paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas.

11. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

Artículo 65.5 Elementos patrimoniales o de importancia cultural

1. Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles. De esta manera se intentará armonizar el entorno afectado alrededor de los bienes catalogados y protegidos mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística de cualquier actuación a realizar en su entorno, según lo dispuesto en el artículo 6 del presente Capítulo.

Artículo 65.6 Sujeción al Estudio de Integración Paisajística

1. Para los tipos de actividades indicados en el presente artículo el promotor deberá acompañar a su solicitud de licencia urbanística un estudio de integración paisajística, con el contenido descrito en el Anexo II de la LOTUP.

2. El estudio de integración paisajística se exigirá en todo caso para los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, los Planes Especiales, las actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario, los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, y cualquier otro caso en el que así lo exija la normativa vigente.

3. Para las actividades no afectadas por lo indicado en el apartado 2, el estudio de integración paisajística se exigirá en los supuestos especificados a continuación:

a) En las siguientes actividades:

(i) Construcciones e instalaciones de cualquier tipo con una superficie ocupada por la edificación superior a 300 m² emplazadas en suelo no urbanizable protegido.

(ii) Vivienda aislada y familiar de nueva planta en suelo no urbanizable protegido.

(iii) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos o mineros.

(iv) Instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea superior a 100 kW.

(v) Alojamiento de turismo rural en edificación de nueva planta en suelo no urbanizable protegido.

b) Cuando se trate de actividades autorizables según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas no recogidas en el listado anterior, el estudio se exigirá siempre que su ubicación se localice en el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes de Relevancia Local delimitado en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General.

4. Las conclusiones del estudio de integración paisajística serán tenidas en cuenta por el ayuntamiento, que habrá de especificar, de forma previa al otorgamiento de la licencia municipal, los cambios que sea necesario introducir en el proyecto, en su caso, para ser paisajísticamente aceptable, con arreglo a las conclusiones del estudio de integración paisajística y lo indicado en estas Normas. En el caso de usos y aprovechamientos no sujetos a Declaración de Interés Comunitario, el estudio de integración paisajística será objeto de trámite de información pública por un plazo mínimo de 20 días, correspondiendo la aprobación al ayuntamiento.

NORMAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 65.7 Condiciones de las edificaciones

1. La normativa urbanística del Plan General regula las condiciones de las edificaciones en cuanto a la forma, volumen, materiales y ocupación de suelo. De forma que se adecuan a los objetivos de calidad paisajística establecidos en el Estudio de Paisaje.

2. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

3. En la trama urbana existente el planeamiento urbanístico promoverá tipologías edificatorias y una estructura morfológica de las nuevas edificaciones que ofrezcan una integración armónica con la estructura preexistente.

4. Las nuevas edificaciones que se localicen en un entorno rural o natural deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con aquellos edificios de valor etnográfico o arquitectónico que se encuentren en su entorno.

5. Con carácter general se deberán evitarse elementos que provoquen apantallamiento en suelo rural, tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas del paisaje tradicional o desfiguren su visión. Además, se deberán respetar los lugares próximos a viales, zonas de dominio público hidráulico o vías pecuarias.

6. En todo caso las edificaciones e instalaciones deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural: muros de mampostería o enlucido blanco, escasa dimensión de las aperturas, cubierta de teja árabe, etc. Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca, huyendo de colores vivos y materiales reflectantes.

Artículo 65.8 Cerramientos, vallados y publicidad estática en suelo no urbanizable

1. Los muros exteriores tendrán características y acabados propios de fachada, debiéndose evitar los colores vivos. Se permiten los cierres de parcela mediante fábrica de piedra en seco, mampostería con rejuntado de cemento blanco o de cal, fabrica con revoco, elementos de madera, setos naturales o similares. Se deberá primar la utilización de fábrica de piedra en seco y quedan prohibidas las fábricas vistas de bloque o ladrillo.

2. La altura máxima de los cierres de parcela será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), permitiéndose como máximo un metro de su altura opaco y el resto calado. Se exceptúa de tal condición el caso en el que la parte opaca haga también de muro de contención de tierras o abancalamientos. En ese caso dicha parte opaca podrá tener una altura superior a un metro, pero siempre y cuando la parte vista de ese muro se realice con mampostería.

3. El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo tener una parte opaca en la base de una altura máxima de un metro. La altura máxima del vallado será de dos metros y el conjunto del vallado más su base no podrá superar los dos metros y cincuenta centímetros de altura. Las pilastras del vallado y las jambas de las puertas podrán alcanzar la altura de dos metros y setenta y cinco centímetros (2,75 m). En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un 15% de la cota máxima permitida.

4. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 178/2005, de 18 denoviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones delos vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos.

5. Se prohíbe con carácter general la colocación de carteles informativos de propaganda comercial, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio, como sobre las edificaciones. Se admitirán los indicadores de carácter institucional o los que identifiquen la localización de un determinado bien o instalación de carácter privado. Para estos casos la ubicación del cartel informativo se deberá realizar cuidando su integración paisajística: dimensiones, colores, texturas, soporte, posición de emplazamiento, etc.

Artículo 65.9 Caminos rurales

1. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse preferentemente utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo.

Artículo 65.10 Líneas eléctricas aéreas

1. Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidando su integración paisajística. Los proyectos de líneas eléctricas deberán incluir las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados. Para ello, y sin perjuicio de la normativa ambiental y sectorial aplicable:

a) Con carácter general, el trazado de nuevas redes aéreas deberá realizarse por las zonas menos visibles, evitando su paso por crestas y lomas divisorias de agua de acusada visibilidad, especialmente en los lugares de mayor fragilidad paisajística. Dicha visibilidad será determinada por los estudios de impacto ambiental e integración paisajística pertinentes.

b) Las líneas adaptarán su trazado, de manera que no afecten a elementos o áreas de acusado interés paisajístico. En el supuesto de que se vean afectados, podrán plantearse trazados aéreos alternativos o trazados subterráneos, en la totalidad o en alguno de sus tramos.

Artículo 65.11 Normas de integración paisajística para la Unidad de Ejecución 3 (suelo industrial)

1. El suelo urbanizable deberá mantener el carácter y silueta del núcleo urbano existente. El Estudio de Integración Paisajística preceptivo para el desarrollo del suelo urbanizable incluirá un análisis visual en el que se considerará la silueta del núcleo urbano de Caudiel como un recurso paisajístico, cuyas vistas habrá que evitar bloquear.

2. En los ámbitos de borde con el suelo urbano se presentarán soluciones constructivas que se adecúen a las tipologías propias del casco urbano y se creará una franja verde como elemento de transición. En los ámbitos de borde con suelo no urbanizable, se creará así mismo una franja vegetal autóctona y se dispondrán elementos de transición entre el conjunto industrial y el paisaje circundante.

3. En el diseño de las zonas verdes del suelo industrial se pondrá especial atención en:

a. Creación de barreras vegetales que amortigüen el impacto visual desde el exterior de la unidad de ejecución y que promocionen la creación de un ambiente interno enriquecido.

b. Proyectar la plantación del arbolado suficiente para humidificar el aire de la zona.

4. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores tratados con acabados propios de fachada, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional del municipio, o bien, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico. Las naves o almacenes guardarán tipologías parecidas entre ellas para evitar producir un excesivo impacto visual en la carretera de entrada a la población, así como en cualquier otro punto de observación definido en el Estudio de Paisaje.

5. Las edificaciones tendrán una altura máxima reguladora de 7,8 m, un número máximo de plantas de 2 y la distancia mínima de retranqueo a calles será de 5 m. En este retranqueo se deberá disponer arbolado autóctono que aminore el efecto negativo de las edificaciones en el paisaje.

6. Las instalaciones dedicadas a actividades industriales, comerciales o de distribución no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos, ...), los cuales produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen.

7. No se permitirán vertidos incontrolados en esta área ni almacenamiento en los espacios visibles de las parcelas.

Artículo 65.12 Normas de integración paisajística para la EDAR

1. El proyecto de ejecución de la EDAR deberá prever medidas encaminada a reducir el impacto de la misma, creando barreras vegetales que amortigüen el impacto visual y proyectando la plantación suficiente de arbolado para humidificar el aire de la zona.

2. Los edificios ligados a la instalación, tendrán las fachadas aplacadas en piedra y las cubiertas serán inclinadas con teja roja.

Artículo 65.13 Asentamientos rurales

1. Se tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de asentamientos, estableciendo como objetivo básico de su planeamiento urbanístico el mantenimiento de dicho carácter y favoreciendo los usos y actividades que mejoren su actividad económica sin desvirtuarlos.

2. Se mantendrán aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, caminos y similares.

3. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional del municipio o municipios colindantes, o bien, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

Artículo 65.14 Suelo No Urbanizable Común

1. Se velará por mantener la representatividad de la explotación agrícola tradicional principalmente de Olivos y Almendros, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de estos cultivos tradicionales y por tanto de la actividad agrícola.

Artículo 65.15 Nuevas infraestructuras viarias

1. Las nuevas infraestructuras viarias, y en especial el trazado esbozado de la ronda viaria, requerirán de la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica incluyendo Estudio de Integración Paisajística. La viabilidad ambiental de la ronda deberá evaluarse cuando se plantee su solución definitiva, analizando su afección sobre las unidades de paisaje que afecte y se estudiará la percepción de la imagen del núcleo urbano desde la misma, procurando la mínima afección al paisaje existente.

NORMAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA RELATIVAS A LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 65.16 Integración paisajística de la Infraestructura Verde

1. Con el fin de evitar duplicidades que puedan llevar a una confusión normativa, el Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde establece un régimen que sea compatible con el ya establecido por la legislación ambiental vigente, limitándose a complementar la normativa sectorial por criterios paisajísticos.

2. No se permitirá cualquier actuación urbanística que merme la superficie de la Infraestructura Verde salvo previa justificación y aprobación por parte del órgano competente, siempre y cuando no afecte a la conexión de los espacios que lo integran.

3. Las actividades que se desarrollen en la Infraestructura Verde serán coherentes con la conservación y mantenimiento de los valores ambientales, culturales y paisajísticos y las relaciones ecológicas que los unen.

4. Se mantendrán los márgenes de los principales corredores ecológicos libres de carteles publicitarios para mantener la calidad visual del paisaje.

5. Con carácter general, el trazado de las infraestructuras lineales evitará la fragmentación de la Infraestructura Verde. Cuando no sea posible, el diseño deberá asegurar su permeabilidad, favoreciendo el paso de personas, animales y vehículos no motorizados, y la continuidad de los ecosistemas afectados.

REGIMEN DE USOS Y ORDENACION DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

Artículo 65.17 Definición del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura verde

1. La infraestructura verde del municipio se delimita en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 65.18 Usos y clasificación de suelo del Sistema de Espacios Abiertos o infraestructura verde

1. Los suelos incluidos dentro del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde, que se expresan en la correspondiente cartografía, tendrán la ordenación de usos que se determina en las normas urbanísticas del Plan General.

2. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable para cada uno de los espacios que conforman la Infraestructura Verde.

NORMAS ESPECÍFICAS AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 65.19 Delimitación del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde

Según el artículo 39 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana de, entre las acciones de protección, ordenación y gestión del paisaje está la delimitación del Sistema de espacios abiertos.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje, se define el Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde como el sistema territorial básico formado por los siguientes espacios:

Las áreas y elementos territoriales de valor ambiental, cultural y visual.

Las áreas críticas del territorio que deben quedar libres de urbanización.

El entramado territorial de corredores ecológicos y funcionales que relacionan los elementos anteriores.

DISPOSICIÓN FINAL

A los efectos de interpretación del Catálogo del Plan General que la totalidad del Catálogo de paisaje forma parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con las fichas incluidas en el estudio de paisaje, y que los componentes que deben ser objeto de protección para la efectiva preservación de cada elemento catalogado son los incluidos en el apartado "Descripción" de estas fichas.

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto.

El control municipal sobre la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 2. Formas de Intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

1. Licencias urbanísticas.
2. Inspección urbanística.
3. Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
4. Información urbanística.
5. Cédula de Garantía Urbanística.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Actos sujetos a licencia municipal.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el Art. 191 de la Ley Urbanística Valenciana y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes; incluyéndose los siguientes:

Los actos de uso del suelo y del subsuelo

Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las de modificación o reforma que afectan a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

Las obras y usos que hayan de realizarse e instalarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 191 1.d de la Ley Urbanística Valenciana.

Las obras de instalación de servicios públicos promovidos por órganos de otras administraciones públicas, entidades de derecho público o privadas.

Las parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas.

Los movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

La apertura de caminos, ampliación y mejora de los ya existentes y las obras de urbanización.

Las obras de cierre de fincas y terrenos.

Las obras de transformación y mejora de la explotación agrícola del suelo, como son la configuración de bancales, construcción de muros de contención, construcción de casetas de aperos, instalación de redes de riego o de abastecimiento de agua de cualquier capacidad, drenajes y desagües y cualquiera otra análogas.

Instalación de abastecimiento, producción, transformación y distribución de energía y las propias telecomunicaciones, materializándose las mismas con la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, salvo en los supuestos en los que se determina la no necesidad de obtención de licencia recogidos en el artículo 34 de la Ley General de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la ley 12/2012, de 26 de diciembre y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de diciembre.

La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación y el uso de los mismos.

La demolición de las construcciones, salvo en los casos en los que exista orden de ejecución o declaración de ruina inminente.

La tala y abatimiento de los árboles en masas arbóreas, espacios boscosos, arboledas y parques.

La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

La instalación de aparatos de aire acondicionado.

La instalación de antenas.

La instalación de chimeneas y sus salidas de humos.

La instalación o ubicación de casas prefabricadas, recintos u otras instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings legalmente constituidos o zonas de acampada legalmente autorizadas.

Todos aquellos actos realizados por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente popular del dominio público.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de solicitar autorizaciones de otras administraciones, deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, el trámite ante otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar actividad, instalación u obra alguna.

3. Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente.

4. Se exceptúan de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes:

Sustitución de hojas de puertas y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.

Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería.

Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.

Artículo 4. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Administraciones Públicas estarán sujetos a licencia en los términos dispuestos por la normativa vigente

Cuando para la realización de dichos actos no sea exigible la licencia, será preceptivo verificar la integración de los mismos en la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por dicho precepto.

En caso de proyectos que afecten a varios municipios la licencia tendrá que solicitarse de todos ellos, simultánea o sucesivamente.

Artículo 5. Autorizaciones administrativas previas.

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, Ferrocarriles, Vías Pecuarias, Patrimonio Cultural, etc., tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

3. En el suelo no urbanizable, la construcción de la vivienda familiar y aislada, la de almacenes e instalaciones, ligadas a la explotación rústica o de minería, y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento.

4. Las construcciones y uso que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la LOTUP.

Artículo 6. Tipos de obras.

Se establecen los siguientes tipos de obras en función del grado de control:

1. Obras mayores.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas intervenciones de edificación que concuerden con lo dispuesto en la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma ley, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Además se consideran también obras mayores:

d) Movimientos de tierras (excepto los indicados en el apartado 2.b) y obras de urbanización.

e) Obra de habilitación de local para uso de vivienda.

2. Obras menores.

a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales.

b) Pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.

c) Vallados y cercas.

d) Obras de reparación o sustitución de los materiales de cubrición de la cubierta siempre que no afecten a la estructura.

3. Actuaciones especiales.

a) Parcelaciones urbanas.

b) Primera utilización y modificación de uso.

c) Colocación de carteles de propaganda.

d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas, o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medioambiental.

Artículo 7. Clases o Tipos de Licencias.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

1. Parcelación.

2. De obras de urbanización.

3. De obras de edificación y de otras obras análogas.

4. De ocupación.

5. De actividades e instalaciones.

6. De otras actuaciones urbanísticas.

7. Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía municipal a escala 1:2.000, en Suelo Urbano, y a escala 1:5.000 en el resto de suelos.

Las licencias de obras las otorgará el órgano de gobierno que corresponda.

Artículo 8. Responsabilidad de la administración.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 9. Contenido de la licencia.

1.- Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan General, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

Artículo 10. Normas y condiciones aplicables.

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el Plan respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2.- En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 11. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

Caducidad.

a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas.

b) Las licencias urbanísticas caducarán al año de su otorgamiento, si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras objeto de las mismas.

c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actividades por un plazo igual o superior a 6 meses.

d) Caducan si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado, incluyendo las prorrogas concedidas por el Ayuntamiento.

e) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.

f) Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

g) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. La caducidad de las licencias operará sin necesidad de declaración ni requerimiento ninguno.

h) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

Pérdida de la eficacia de las licencias.

a) Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

b) Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.

c) La caducidad de las licencias deberá ser declarada por el órgano municipal competente en materia de urbanismo y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras.

d) La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale.

e) La nueva petición de licencia, que en su caso se formule, se atendrá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud y devengará íntegramente las exacciones municipales correspondientes.

f) Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

g) En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

h) La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la perdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Artículo 12. Plazos de ejecución.

1.- El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con anterioridad al vencimiento de los plazos y por justa causa.

b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

2.- El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.

3.- La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquiriente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

Artículo 13. Procedimiento.

1.-Las solicitudes de licencia se harán mediante instancia dirigida al Alcalde y se presentarán en el registro del Ayuntamiento.

2.-Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y de presentación en el registro.

3.-A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica.

4.-Las licencias podrán otorgarse con la presentación del "Proyecto Básico". Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente "Proyecto de Ejecución".

5.-Toda solicitud que precise ser acompañada de Proyecto elaborado por técnico competente deberá presentarse en soporte papel, los ejemplares necesarios en función de los departamentos de la Administración que deban ser consultados, y en soporte digital, tipo PDF o similar y en archivos editables.

Artículo 14. Licencias en Suelo Urbano sin Urbanización.

En terrenos de suelo urbano donde la urbanización no esté realizada, se deberá simultanear la edificación con la ejecución de la urbanización.

Artículo 15. Licencias de parcelación.

1. Parcelación urbanística.

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Programa y sólo en los términos previstos por éste.

c)Todo acto de división o parcelación de terrenos estará sujeto a licencia municipal o a la declaración administrativa de su innecesariedad.

d) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que den parcelas no edificables según las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

La división de terrenos en suelo no urbanizable estará sujeta a las disposiciones de la LOTUP y de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias 19/1997.

2. Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación o de división de fincas se concederán sobre la base de los siguientes documentos:

a) Instancia justificativa de las razones de la parcelación y sucintamente explicativa de sus características y Plan o norma legal sobre el que se fundamente. En todo caso se expondrá si la división o parcelación tiene finalidad urbanística o rústica, debiéndose hacer patente que los lotes resultantes son adecuados para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptos para la edificación.

b) Descripción en la instancia o en memoria adjunta de las fincas originarias y de las fincas de resultado en los términos exigidos por la legislación hipotecaria.

c) Planos de estado actual a escala suficiente (como mínimo, 1:1.000 si modifican fincas urbanas) donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial (con las rectificaciones que procedan), las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala suficiente y, como mínimo, 1:1.000, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y, si se trata de suelo urbano o urbanizable, pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.

e) Este proyecto deberá acompañarse en soporte papel y en soporte digital tipo PDF o similar y en archivos editables

La licencia de parcelación urbanística se presume concedida y es innecesaria con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, expropiación o normalización de fincas. Estos últimos se tramitarán como proyectos de reparcelación con finalidad normalizadora (Art. 80 A de la LOTUP.).

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes

Artículo 16. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a las Unidades de Ejecución.

2. Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización, y para las de mera conservación y mantenimiento.

Estas licencias se concederán, en su caso, en base a un proyecto de obras de urbanización no integrales, que podrá tramitarse junto con la licencia de edificación.

Artículo 17. Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

1. Las obras de nueva planta
2. Las obras de ampliación de los edificios.
3. Las intervenciones sobre edificios protegidos.
4. Las obras de demolición.
5. Las obras de reforma de los edificios.
6. Las obras menores.

La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento.

En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval, u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente.

Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

1.-En las solicitudes de obra de nueva planta, se acompañará la siguiente documentación:

a) Un ejemplar del proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá incorporar los documentos, anexos y proyectos complementarios previstos en la legislación vigente. Estos proyectos deberán acompañarse en soporte papel y en soporte digital tipo PDF o similar y en archivos editables

b) Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

c) La licencia podrá otorgarse con el proyecto básico, pero será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución con carácter previo al comienzo de las obras.

d) Fotocopia del último recibo de la Cuota de Licencia Fiscal del Impuesto Industrial del Constructor.

e) Hojas de datos estadísticos.

f) Licencia Municipal para el ejercicio de la actividad, si se tratara de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.

g) Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas acogidas a protección oficial.

2.-En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, se acompañara la documentación anterior excepto d) y e).

3.- En las solicitudes de licencia de derribo de edificios, se acompañará de:

a) Un ejemplar del proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Estos proyectos deberán acompañarse en soporte papel y en soporte digital tipo PDF o similar y en archivos editables

b) Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

c) Fotografías de cada una de las fachadas del edificio.

Artículo 18. Licencias de intervención sobre edificio protegido.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados.

Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario.

No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, se integran en los siguientes subgrupos:

i. Obras civiles singulares.

ii. Actuaciones estables.

iii. Actuaciones complementarias.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales.

Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

I) Obras civiles singulares.

Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización, edificación o de obras ordinario, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.

II) Actuaciones estables.

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

1. La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

2. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso se requieran.

8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales lo de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

10. Vertederos de residuos o escombros.

11. Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

12. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

13. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, quedando exceptuados de licencia los supuestos en los que así se determine por el artículo 34 de la Ley General deTelecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la ley 12/2012, de 26 de diciembre y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de diciembre.

III) Actuaciones complementarias.

Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

Vallados de obras y solares.

Sondeos de terrenos.

Apertura de zanjas y calas.

Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en el presente artículo que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público.

Artículo 20. Licencias de Ocupación.

Al término de cualquier obra mayor y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse del Ayuntamiento licencia de primera ocupación.

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el Colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores.

Artículo 21. Licencias de Actividades o Instalaciones.

Las actividades que requieren estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañada de dos ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo. Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

La documentación mínima estará compuesta por la necesaria por aplicación de la normativa vigente y por la definida en el siguiente artículo.

Para la obtención de licencia de actividades e instalaciones, se observará lo dispuesto en la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana, así como los requisitos establecidos en la normativa específica que pueda ser de aplicación en razón de las características de la actividad.

La obtención de licencia para actividades o instalaciones será requisito previo o simultáneo para el otorgamiento de licencia de obras. No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el punto 5 del artículo 191 de Ley Urbanística Valenciana.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, requerirán Estudio de Impacto Ambiental y la correspondiente declaración favorable, las actuaciones relacionadas en la Ley 2/1.989 de Impacto Ambiental de la Comunidad Valenciana y en su reglamento de 15 de Octubre de 1.990 y las exigidas por la LOTUP sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Las licencias para actividades e instalaciones se otorgarán por el órgano municipal competente.

Artículo 22. Proyectos de actividades e instalaciones

Son los documentos técnicos que definen las obras de acondicionamiento de las edificaciones o locales que es necesario realizar para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial, especialmente aquellos que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

En estos proyectos se hará especial referencia a las instalaciones y a los elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones y emanaciones.

Las actividades se dividen en inocuas o calificadas, según las definiciones respectivas contenidas en el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Decreto 54/1.990 del Consell de la Generalitat Valenciana.

La documentación que deben contener estos proyectos será similar a la de los proyectos de edificación (memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto), haciendo hincapié en los requisitos específicos determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate, así como a la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

También se observará a este respecto lo establecido en las Leyes de la Generalidad Valenciana de Impacto Ambiental, de Actividades Calificadas y Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y Ley de la Generalitat Valenciana de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Artículo 23. Licencias de Obra Menor.

Las obras de nueva planta de pequeña entidad, las de acondicionamiento y mantenimiento, requerirán la obtención de licencia de obra menor, que se ajustará al siguiente procedimiento:

Se presentará una solicitud al respecto, suscrita por el promotor y por el profesional que vaya a responsabilizarse de su ejecución, con indicación de forma precisa del emplazamiento, la clase y características de las obras a realizar y el presupuesto estimado de las mismas.

El Órgano municipal competente, previos los informes oportunos, resolverá la solicitud dentro del plazo de un mes desde su presentación, si la documentación presentada fuese completa y suficiente, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso.

Artículo 24. Obras y usos de naturaleza provisional.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional. Estas habrán de erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la LOTUP, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, o cualquier legislación análoga posterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.

La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

1. Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

2. Que se deduzca de circunstancias objetivas independientes de la mera declaración de voluntad del peticionario, como son el escaso impacto social de la futura erradicación de la actividad (que no se destruiría empleo creado) y la viabilidad económica de su implantación provisional.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

Las licencias que puedan ser así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

A tales efectos se requerirá con carácter previo dicho compromiso en Escritura Pública.

Artículo 25. Obtención de licencia

El Alcalde recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y el órgano municipal competente resolverá la solicitud presentada dentro del plazo de dos meses desde su presentación – si estuviera completa, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso-. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, así como las posibles condiciones que se impongan en la licencia, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan de aplicación.

Artículo 26. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

La licencia municipal se entregará al peticionario acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado en cada uno de sus documentos, y previo abono de las exacciones municipales correspondientes. Dicho ejemplar deberá estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento.

Artículo 27. Obligaciones y responsabilidades.

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma. Recibida por el interesado la notificación de la concesión, antes de empezar las obras deberá satisfacer en la Depositaría Municipal el importe de las tareas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse de la Licencia Municipal.

b) Con la licencia recibirá el interesado un ejemplar del proyecto presentado, debidamente sellado, el cual deberá permanecer en el lugar de las obras, a disposición de la Inspección de Obras del Ayuntamiento, o en su caso, del Ministerio competente.

c) Las obras se ajustarán en todo al contenido del proyecto técnico base de la licencia y a las condiciones señaladas, la infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente a la suspensión de las obras, para su posterior legalización o demolición según la normativa vigente. Se instruirán asimismo sendos expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas al promotor, al constructor de las obras y a los técnicos directores de las mismas conforme a la normativa vigente.

d) En su caso, construir o reponer la acera frontera de la finca.

e) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Artículo 28. Infracciones Urbanísticas

Los actos de edificación y uso del suelo susceptibles de licencia que se realicen sin ésta o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde.

Durante los dos meses siguientes a la orden de paralización, el promotor habrá de solicitar la legalización pretendida. De no solicitarla, o si la obre no fuera legalizable, el Ayuntamiento ordenará la demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad. Si esta orden municipal no fuese cumplida por el promotor de la actuación, será ejecutada subsidiariamente por medios municipales y a costa

de aquél. El plazo máximo para iniciar por parte del Ayuntamiento estas actuaciones será el de 4 años desde la total terminación de la obra.

Paralelamente a las actuaciones municipales señaladas en los dos apartados anteriores, y sin perjuicio de las mismas, al Alcalde ordenará incoar el expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al profesional director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el título II del Reglamento de Disciplina Urbanística y el capítulo III del título IV de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 29. Conclusiones de las obras.

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugna con el ornato o afeen el aspecto exterior. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento asumirá la obligación a su costa y con cargo al propietario del solar o edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la licencia.

Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios, barreras y vallas y se sacarán los materiales sobrantes, asimismo se repondrá el piso de la calle o plaza, si antes no lo hubieran permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar construidas las aceras de forma y proporción que corresponda al propietario del inmueble.

Terminadas las obras y, en su caso, resultando lo prescrito en el artículo anterior, el propietario en plazo de 15 días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente "Certificado de final de obra" debidamente autorizado por el o los Colegios profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en vista de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene la correspondiente licencia del Ayuntamiento, el cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente, el cumplimento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se autorizará, el ejercicio de actividades, apertura de establecimiento y en general ningún uso del que sea susceptible la edificación, sin que se acredite el cumplimiento de las anteriores prescripciones:

a) Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar o pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, las entradas y escaleras y en general los espacios visibles desde la vía pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la Autoridad competente.

b) Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueren realizadas por los interesados, las efectuará el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.

c) Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a éste y, a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo de indicador de la calle. En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.

Artículo 30. Usos y obras provisionales.

1. Podrán autorizarse, con carácter provisional, obras y usos justificados no previstos, ni expresamente incompatibles con el Plan, siempre que no dificulten la ejecución de lo previsto en el mismo ni la desincentiven. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la misma o de circunstancias objetivas, de conformidad con lo previsto en el art. 209 de la LOTUP.

2. No se concederán licencias provisionales que impliquen construcciones en lugares destinados a espacios libres públicos, parques y jardines por el Plan General.

3. Las obras o usos provisionales autorizados habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna y, la autorización de las mismas, aceptada por el propietario, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o instalación.

4. El peticionario, para obtener la autorización se ajustará al procedimiento siguiente:

a) Presentación en el Ayuntamiento de los datos y documentos siguientes:

i. Plano de situación de los terrenos donde se pretende actuar, con indicación de características.

ii. Descripción de las obras o usos proyectados.

iii. Justificación de las obras o usos y de su provisionalidad.

iv. Compromiso de cumplimiento de todas y cada una de las condiciones impuestas en el artículo 209 de la LOTUP y especialmente las relativas a la demolición de las obras y extinción de usos cuando lo ordene el ayuntamiento sin derecho a indemnización y a la inscripción de la autorización, compromisos y condiciones en el Registro de la Propiedad.

b) El órgano municipal competente emitirá informe favorable a la petición o la denegará motivadamente. La denegación constituirá un acto administrativo definitivo.

c).Informada favorablemente la petición, se elevará el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo.

d). La Comisión Territorial de Urbanismo emitirá informe sobre la petición. Dicho informe preceptivo vinculará al Ayuntamiento.

e) Si el informe de la referida Comisión fuese favorable, el peticionario solicitará del Ayuntamiento la correspondiente "Licencia a Precario".

A la vista de la solicitud, el ayuntamiento concederá, si procede, la correspondiente autorización que se condicionará al cumplimiento de las prescripciones establecidas en el artículo 191.5 de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 31. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obra precisas para conservar y rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. Los propietarios de toda edificación incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o de antigüedad superior a cincuenta años, deberán promover las inspecciones técnicas previstas en el artículo 180 de la LOTUP.

3. A las solicitudes de licencia de obras de rehabilitación y a los expedientes contradictorios de ruina se acompañarán los justificantes de haber realizado las inspecciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 32. Vallas publicitarias

La publicidad exterior que se lleva a cabo mediante la fijación de carteles a elementos o instalaciones estables (vallas publicitarias, carteleras, paneles o similares) se regulará por las determinaciones del presente artículo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica que, en cada caso, les sea de aplicación.

En el medio rural, suelo no urbanizable y urbanizable, se prohíbe la publicidad exterior.

En las márgenes de las carreteras, entendiendo a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de carreteras, se permiten únicamente los carteles que tengan carácter informativo, como la denominación de establecimientos, carteles indicativos o de anuncio a servicios útiles a los usuarios de la carretera.

En el Suelo Urbano en la modalidad a que se refiere el presente artículo, se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias.

La autorización municipal para la colocación de estas vallas publicitarias se otorgará por un año, con la condición de limpieza y desmontaje de la instalación a cargo del solicitante, que será el responsable de su seguridad. Transcurrido dicho año, caducará la licencia sin necesidad de pronunciamiento expreso municipal, debiendo solicitar una nueva autorización para su renovación. La autorización, además de por el transcurso del tiempo, caducará cuando se otorgue licencia de edificación, en el caso de solares, o cuando se incumplan las condiciones de mantenimiento, limpieza o aquellas otras que hubiese impuesto el Ayuntamiento.

A los efectos del presente artículo, se consideran autores de la instalación de las vallas publicitarias y demás elementos, a la empresa publicitaria y al propietario del terreno o edificio, cuando media su consentimiento.

INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 33. Objeto.

La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor.

Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 34. Regulación.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de

los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la posibilidad de adoptar las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 35. Principios de Publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consultas previas.

c) Informes urbanísticos.

d) Cédulas urbanísticas.

Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

A los fines de este artículo, se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Programas y Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 36. Consultas previas a las licencias.

Podrán formularse consultas por escrito previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada.

La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 37. Consultas de Régimen Jurídico.

Toda persona puede solicitar a través de instancia dirigida a la Alcaldía, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre, si se ubica en Suelo Urbanizable, y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.

Este informe deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a la cartografía municipal.

Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 38. Consulta previa para la promoción del planeamiento.

Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover.

La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo (u otro órgano que disponga el Reglamento Orgánico Municipal). Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada.

Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad.

En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que, al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho.

El informe emitido no será vinculante para la corporación u órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 39. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo (u otro órgano que disponga el Reglamento Orgánico Municipal), para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido.

Artículo 40. Silencio Administrativo.

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de cuarenta días desde la petición correspondiente.

No se entenderán favorables en caso de silencio.

DEBER DE CONSERVACIÓNY RUINA

Artículo 41. Edificaciones en estado de Ruina.

De conformidad con lo regulado en el artículo 188 de la LOTUP se considerará que un edificio está en estado ruinoso, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales del edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 180 de la LOTUP, se entenderá que las obras mencionadas anteriormente exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Procederá asimismo la declaración de ruina cuando el propietario acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 180 de la LOTUP relativo a las inspecciones periódicas de las edificaciones y el coste de las obras de conservación realizadas y pendientes de ejecutar supere el límite determinado en el apartado anterior, apreciándose una tendencia progresiva de deterioro del edificio.

La declaración de situación de ruina legal dispondrá de forma expresa las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y determinará para su dueño la obligación de rehabilitación o demolición, a su elección, salvo que el edificio se encuentre fuera de ordenación, en cuyo caso procederá la demolición.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiese urgencia o peligro en la demora el Ayuntamiento o Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispon-

drá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Artículo 42. Expedientes.

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

1. Oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de terceros

a) De la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes.

b) De indicios razonables de estado ruinoso.

2. A instancia de los propietarios de la finca.

3. A petición razonada de los ocupantes del edificio.

Artículo 43. Procedimientos.

1. En el supuesto a) del número 1 del artículo anterior el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente:

El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, y dictaminará de modo concreto sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

El Secretario del Ayuntamiento emitirá dictamen.

La Comisión competente formulará y elevará a la Alcaldía propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía en vista de los informes, dictámenes, propuestas y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes dispondrá la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que se indican en el dictamen técnico.

Si en este dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

2. Los expedientes que se incoen por algunas de las causas que se expresan en el apartado b) del número 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncian el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación sucinta de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de diez días examine las actuaciones y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

Transcurrido el plazo se solicitará el informe del técnico municipal, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el Pleno de la Corporación actuante.

Artículo 44. Órdenes de Ejecución.

1.- El Alcalde y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.

2.- Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Artículo 45. Urgencias en la Actuaciones.

1.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

2.- Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Artículo 46. Peligro inminente de ruina.

En los casos en que como resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina, será de directa aplicación lo dispuesto en los artículos 188Y 189 de la LOTUP, en relación a la competencia y demás requisitos en aras de garantizar la seguridad pública.

Artículo 47. Desalojo.

En los casos en que deba procederse el desalojo de los ocupantes de una finca declarada de inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contradictorio, la Alcaldía designará el funcionario que debe llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutor de la medida.

La Alcaldía dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precise y los funcionarios de la Corporación que estime convenientes

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 48. Consideraciones Generales.

Las normas contenidas en este título tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

1. En el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, el Plan establece para cada zona los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada serán los Planes Parciales los que, en base a estas normas, fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

2. Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este título, no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

Artículo 49. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Los parámetros urbanísticos y sus definiciones son los contenidos en el Título Segundo: Parámetros Urbanísticos. Definiciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (RZOUCV), salvo las definidas en los artículos siguientes de este Título:

Artículo 50. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Según lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo del Reglamento de Zonas, excepto en cuanto a:

DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.). Las cotas de rasante están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

La cota natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación.

MANZANA

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

PATIO DE MANZANA

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 51. Parámetros urbanísticos relativos a parcela.

Según el Capítulo Segundo del Título Segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana salvo en las

siguientes definiciones:

PARCELA

Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo con ordenación pormenorizada.

PARCELA MÍNIMA.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

PARCELA MÁXIMA.

Es la determinada por el planeamiento para una zona por considerar que unidades de tamaño mayor causaría alteraciones al carácter de la ordenación perseguida.

PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aún no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «Fuera de Ordenación Manifiesta» según la definición de tal concepto en estas Normas.

SOLAR

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 177 de la LOTUP.

LINDES DE PARCELA

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

LINDE FRONTAL DE PARCELA

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

FRENTE DE PARCELA

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

CÍRCULO INSCRITO

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros.

Artículo 52. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana salvo en las siguientes definiciones:

DISTANCIA AL LINDE

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo a la edificación, excluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Quedan prohibidos los retranqueos, dejando medianeras vistas, excepto en los siguientes casos:

a) En los patios de luces abiertos , incluso a fachada

b) En las plantas bajas para mejorar los accesos a las edificaciones por medio de soportales.

c) En las zonas establecidas al efecto en el plano de alineaciones en toda su longitud.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Se exige, donde esté definida, a todas las plantas del edificio excepto a la Planta Baja.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 53. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en los siguientes aspectos:

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada.

Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida:

patios interiores aunque sean cerrados.

las cubiertas planas aunque sean transitables

los soportales porticados de uso público

los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable

los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización permanente.

las terrazas, balcones y cuerpos volados sin cubrir

las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso

Sí computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

SUPERFICIE UTIL

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el Sector, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

Artículo 54. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Según lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

ALTURA REGULADORA.

Se denomina altura reguladora o altura de cornisa a la dimensión existente vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la cornisa o alero. Si no existiese esta, la medición sería hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura reguladora o altura de cornisa de un edificio o tramo de edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada, siempre que la longitud sea menor de 20 metros. Cuando la pendiente de la calle determine diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 1,5 metros o la longitud de fachada sea mayor de 20 metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esas condiciones, a efectos de la medición de este parámetro.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola, cumpliendo las condiciones indicadas anteriormente de 20 metros de longitud máxima y 1,5 metros de desnivel máximo por cada tramo, manteniendo como mínimo 8 metros de continuidad en la altura reguladora máxima a cada lado de la esquina.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

En el caso de parcelas con fachada a dos calles no continuas y con distinta rasante, la medición se realizará independientemente para cada calle, manteniendo la altura proveniente de la calle con rasante más alta hasta una profundidad mayor a una de las dos siguientes, 20 metros o mitad de la parcela, manteniendo siempre la altura en una profundidad mínima de 4 m en la calle con rasante inferior.

Se expresa en metros (m.).

La altura de la línea de cornisa se establece en función del nº de plantas permitidas en el siguiente cuadro:

TIPO	DISTRIBUCIÓN	ALTURA DE CORNISA
I	P.B	4,50 m
II	P.B +UNA	7,80 m
III	P.B+DOS	10,50 m

ALTURA TOTAL.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura reguladora.

Se expresa en metros (m.).

MEDICIÓN DE LA ALTURA.

El modo de medir la altura en función de la rasante, será la siguiente:

a) Cuando en una parcela con un único frente de fachada exista diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto de la rasante de las calles, la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle a cota media existente entre las extremas. En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

b) Cuando se trate de edificación aislada, la altura máxima de la edificación deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural, en la fachada principal y posterior.

c) Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, o dos viales a distinta altura, se aplicará a cada una de ellas su normativa independiente. Si la ordenación o previese un patio de parcela o de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre Las alineaciones exteriores de ambas vías.

EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

La cubierta terminal del edificio, que en caso de ser inclinada no superará el 45 % de pendiente.

La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3,00 metros sobre la altura reguladora del edificio.

Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar el volumen definido anteriormente, sin sobrepasar una altura de 3,60 metros sobre la altura del último forjado permitido, debiendo integrarse en la definición de fachada si no están retranqueados más de 3,60 metros.

Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1’50 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones

NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas permitido es el indicado en el correspondiente plano de Ordenación. En el número de plantas se incluye la planta baja y se excluyen los áticos, los sótanos y el semisótano. Este número de plantas no podrá ser superado en ningún caso.

MEDIANERAS.

Se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada. Las nuevas construcciones si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada.

PLANTA BAJA.

Se denomina planta baja a la primera cuya cara inferior del forjado del techo esta situado a una cota superior o igual a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

PLANTA PISO.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

SÓTANO

Se denomina sótano a la planta cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota igual o inferior a 0,80 metros sobre la rasante de la acera.

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realizará con los criterios establecidos anteriormente.

La planta sótano no puede destinarse a piezas habitables de la vivienda.

En todo caso la altura libre de la Planta Sótano no será inferior a 2,25 metros.

SEMISÓTANO

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1,20 metros por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará 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 1,20 metros por encima de dicho plano, medido en el punto medio de la fachada.

ALTURA DE PLANTA BAJA.

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

ALTURA DE PLANTA EN PISO.

Es la distancia medida en vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas >2,50

ALTURA LIBRE.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de 2,5

ENTREPLANTA O ALTILLO.

Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

a. No constituirán local independiente de la planta baja y no podrá tener acceso independiente desde el exterior

b. La altura libre mínima será de 2,20 metros para la entreplanta o altillo y de 2,50 metros para la planta baja por debajo de la entreplanta. En caso de destinarse a almacenamiento no accesible al público, la entreplanta o altillo podrá tener una altura libre no inferior a 2,00 metros

c. La superficie de las entreplantas o altillos no podrá superar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja del local en el que se integra.

d. Se separará al menos 4 metros de la línea de fachada, excepto en zona industrial que podrá recaer a fachada

FACHADAS.

Las forman los frentes de edificación sobre los viales y patios de parcela.

Cuando la edificación sea de nueva planta y se encuentre en ámbitos objeto de protección, se adecuará, la composición de la nueva fachada de forma que armonice con el entorno.Las soluciones de ritmos y proporción de los huecos y macizos deberán componerse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno, así como los materiales a emplear.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con el resto de la fachada.

Los accesos a las edificaciones, tanto para vehículos como para peatones, deberán disponer en el plano de fachada de una puerta o cancela, a no ser que el mismo forme parte de un retranqueo para cesión a uso público, debiendo ejecutar las correspondientes rampas y/o escaleras dentro de la propiedad de la parcela.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

FACHADA MÍNIMA.

Es la longitud de fachada que se considera necesaria para obtener la correcta edificabilidad del solar. Viene determinada en las normas de cada zona.

No se podrán construir edificaciones con fachada inferior a la mínima establecida, salvo que formen parte de una ampliación de un edificio existente o materialmente sea imposible por estar entre edificaciones existentes.

CUERPOS VOLADOS.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de la alineación de la edificación y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas.

Se definen como cuerpos volados cerrados aquellos que están cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos. Computan a efectos del cálculo de la superficie al 100 %.

Se definen los balcones como aquellos cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento estanco en su contorno; no son computables en el cálculo de la superficie construida.

Se definen los cuerpos semicerrados aquellos que tienen cerrados 1 ó 2 de sus lados laterales y computan al 50 % de la superficie construida.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas normas para cada zona, bien sean balcones o miradores.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.

ELEMENTOS SALIENTES.

Son los elementos constructivos no habitables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, parasoles, banderas, toldos, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos, rejas o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación a partir de 2,50 m sobre rasante de la acera, que dé frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 10 centímetros, por debajo de esta altura deben estar remetidos en fachada.

Los salientes de aleros y cornisas de remate quedan regulados en cada zona estableciéndose un máximo absoluto de 50 cm.

ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

En cuanto a los aparatos de aire acondicionado, se deberá cumplir lo siguiente:

a) Cumplirá la condición establecida para los elementos salientes de la alineación de fachada.

b) La salida de aire deberá ser horizontal o en sentido ascendente y no se situarán por debajo de 3 m desde la rasante de la acera ni evacuarán agua directamente a la vía pública.

Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, a no ser que dicha instalación se realice con elementos de fábrica integrados en la fachada.

b) Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros y 2,50 metros sobre el nivel de cualquier azotea pisable situada a distancia no superior a 4 metros. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombrerete). Estas conductos serán obligatorios en todas 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, debiendo los existentes adaptarse a la norma.

d) Aquellas instalaciones con producción de humos continuada deberían instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas.

PATIOS EXTERIORES.

Se consideran patios exteriores aquellos cuya profundidad respecto a la línea de fachada sea superior a 1,5 m. La dimensión de la embocadura será igual o mayor que 6/10 de la altura del patio y nunca inferior a 6 metros. La profundidad no será mayor que la altura de la edificación, ni tampoco mayor a vez y media la embocadura.

PATIO DE LUCES Y VENTILACIÓN.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

VALLAS.

Elementos de cerramiento para limitación de solares y obras privadas sobre la vía pública.

Tanto los solares como los terrenos en todo el suelo urbano deberán cercarse según la alineación oficial, mediante cerramientos de hasta 2 metros de altura, hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, con un acceso para limpieza del solar.

Artículo 55. Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

Excepto en las zonas de edificación residencial extensiva aislada todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias recayente directamente a vial o espacio libre público.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se regirán por su normativa específica.

Artículo 56. Barreras Arquitectónicas.

Todas las construcciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa vigente

Artículo 57. Aguas Pluviales

Siempre que exista infraestructura para el desagüe de aguas pluviales, se deberán conectar obligatoriamente las bajantes de agua pluvial a la red.

Artículo 58. Condiciones estéticas

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo previsto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad. La fachada de los edificios de nueva planta, que tengan que construirse en los Sectores definidos como Núcleos Históricos y en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuarán a las de los edificios preexistentes. Las soluciones de proporciones de huecos y macizos tendrán que ser justificados en función de las tipologías de las edificaciones del barrio donde se sitúen. Estas condiciones de proporción de huecos afectarán también a la planta baja.

Los materiales que se proyectan para la fachada se justificarán en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, según los criterios de composición de la zona.

El Ayuntamiento para mejorar las condiciones estéticas de la ciudad, podrá ordenar el cerramiento de solares y de los terrenos, según las alineaciones de la calle.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para aquellas instalaciones de tipo aéreo que afecten a cualquier elemento recogido en el Catalogado incorporado en este Plan General

Artículo 59. Condiciones acústicas y medioambientales.

En el desarrollo urbanístico del presente Plan General se deberán considerar las recomendaciones y medidas correctoras expuestas en la Evaluación Ambiental Estratégica.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 60. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Artículo 61. Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 62. Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

Artículo 63. Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 64. Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela.

USOS PORMENORIZADOS

Artículo 65. De la clasificación de los usos.

1.- A efectos de lo establecido en las presentes Normas y de las que se dicten en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las distintas clases de usos. Esta clasificación se hace al objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenación urbanística que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas de Usos y Actividades.

2.- Dependiendo de su adecuación a una zona de ordenación urbanística y de acuerdo con la terminología del RZOUCV, los usos se clasifican en:

a) Dominante: es el que caracteriza una zona.

b) Compatible: el que está autorizado en cada zona por no ser incompatible con el uso dominante.

c) Incompatible: el que está prohibido en cada zona.

d) Usos transitorios o provisionales, son aquellos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración, o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse según el artículo 17 L.S. 6/98 (usos provisionales) . Estos usos transitorios podrían ubicarse en cualquier zona del plan, siempre que no entrañen un alto riesgo y mantengan su carácter provisional.

3.- Dependiendo de su naturaleza los usos pueden clasificarse en:

a) Públicos: los referentes a servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración.

b) Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

La utilización de cada local para el uso establecido requerirá en todos los casos la obtención de la correspondiente licencia de apertura de actividad, o en el caso de residencial de la cédula de habitabilidad.

Artículo 66. Clasificación funcional de los usos.

Atendiendo a su función específica los usos se clasifican en: residenciales, terciarios, industriales, equipamiento e infraestructuras y servicios públicos.

Artículo 67. Usos residenciales.

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

1.- Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Residencial unitario: es el uso que designa aquellas zonas en que existe una sola vivienda por parcela

b) Residencial múltiple: es el uso que designa aquellas zonas en que existe más de una vivienda por parcela

2.- Las condiciones específicas de las viviendas cumplirán con la normativa específica vigente texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya.

Artículo 68. Artículo Uso terciario.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, recreativo, oficinas, hotelero, aparcamiento y similares.

Dentro de los usos terciarios se distinguen los siguientes:

1. Comercial. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares. Puede ser:

a) Comercial compatible con vivienda: comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de "bajo índice" según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

b) Comercial al servicio de la industria: Comprende todo tipo de actividades comerciales al servicio de la industria y vinculados a éstas, tales como bares o pequeños comercios de las propias industrias, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

c) Comercial en áreas no residenciales: comprende el resto de actividades comerciales no incluidas en los anteriores apartados

Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales cumplirán la norma establecida con carácter general por la legislación para cada rama comercial (alimentación, textil, etc...).

En cualquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades se tramitará de acuerdo con la normativa vigente.

2. Recreativo. Corresponde al uso de edificios relacionado con el ocio y el tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 4/2003 de la Generalitat Valenciana, de 26 de febrero, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo. Deberán tener una superficie mínima de 40 m² y el nivel sonoro máximo será inferior a 35 dBA. Estos establecimientos no podrán localizarse en la zona del casco antiguo ni en calles de ancho inferior a 10m.

3. Oficinas. Se incluyen en este uso las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas.

Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, específicas para locales de pública concurrencia.

Se podrán enclavar en edificios aislados o plantas de edificios de viviendas en locales aislados.

4. Hotelero. Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal o a residencias colectivas así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Aquellos estableci-

mientos que dispongan de más de 20 camas deberán disponer de acceso directo desde el exterior y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Se aplicarán las condiciones establecidas para uso residencial complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hostelera y normativa vigente de locales de reunión.

5. Aparcamiento. Se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones:

Al aire libre sobre superficie de parcela.

En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura.

En edificio de uso exclusivo.

Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público.

Las reservas de aparcamiento en la propia parcela, cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona, será como mínimo de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 metros cuadrados edificados en suelo destinado a otros usos. Quedan eximidas de la obligación de reservas de aparcamientos aquellas parcelas que demuestren la imposibilidad de establecer la reserva obligatoria a causa de las características de la parcela en el casco antiguo.

Las dimensiones de la plaza de aparcamiento serán como mínima de 2,20 x 4,50 metros libres de obstáculos.

Artículo 69. Uso industrial.

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

1. Actividad Artesana. La que incluida en el repertorio de oficios artesanos, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico. Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesita desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial.

Superficie máxima: 250 m².

Potencia máxima: 0,050 Kw/m²

Ruido máximo transmitido: 35 dBA

Número máximo de operarios: 5

2. Taller Industrial. Actividad con operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico sin riesgo evidente, incluida la reparación de vehículos a motor.

Superficie máxima: 1.000 m²

Potencia máxima: 0,075 Kw/m²

Ruido máximo transmitido: 40 dBA

Número máximo de operarios: 25

3. Almacén calificado. Aquellas actividades, independientes o anexas de otras, dedicadas a la guarda y custodia de cualquier tipo de productos y cuyo funcionamiento resulte susceptible de originar su calificación según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas .

El local dispondrá de las necesarias instalaciones de ventilación. aislamiento y protección según la categoría del producto almacenado.

Los materiales deberán almacenarse en perfecto orden, dejando pasillos no inferiores a 1,50m., garantizando la perfecta carga y descarga, sin entorpecer la vía pública.

4. Almacén inocuo. Los lugares de guarda y custodia de productos no calificados en el apartado anterior.

Los locales inocuos albergarán una carga máxima de almacenaje de 300Kg/m².

5. Industrial no compatible con vivienda. Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres artesanal compatibles con vivienda. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.

6. Gran industria. Actividad con operaciones de cualquier índole que superan las condiciones de uso de los apartados anteriores.

Superficie máxima: no se determina

Potencia máxima: 0,150 Kw/m²

Ruido máxima transmitido: 65 dBA

Número máximo de operarios: no se determina

7. Industria compatible con vivienda. Actividad con operaciones de características similares a las señaladas en el punto anterior, de mayor importancia, para la realización de transformados industriales, de bajo riesgo.

Superficie máxima: 5.000 m²

Potencia máxima: 0.100 Kw/m²

Ruido máximo transmitido: 45 dBA

Número máximo de operarios: 100

8. Agropecuario. Comprende las actividades de cultivo, así como las derivadas de estas y las granjas animales y resto de instalaciones pecuarias.

La instalación de locales para uso ganadero y pecuario queda prohibida en el casco urbano, si bien se permite en corrales anexos la cría de animales para uso doméstico. Todas las instalaciones pecuarias mayores se situarán al menos a 500 m. de distancia de las zonas residenciales.

9. Forestal. Compren de las actividades de población y repoblación de especies forestales y las relacionadas con su conservación y mantenimiento. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas par la normativa vigente en relación con la conservación de la naturaleza y especialmente las disposiciones del I.C.O.N.A. y los Servicios Forestales de Ministerio de Agricultura.

10. Actividades extractivas: Son aquellas actividades mineras en general y, en especial, la de minería a cielo abierto e interior para extracción de mineral, canteras de material calcáreo, de pizarra, arcilla y otros minerales referencia a Ley de Minas, así como las extracciones de áridos de aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos o vertientes montañosas y el depósito de materiales para su posterior restauración. Se regirán por las Normas Generales para la Protección del Medio Ambiente y del Paisaje establecidas en las presentes NNUU.

En todo caso, las actividades deberán estar autorizadas de acuerdo con la normativa vigente, y además cumplir con las condiciones siguientes:

a) Todas las actividades se desarrollarán en el interior de un local, salvo las que dispongan de autorización expresa para ejercerse en el exterior.

b) El nivel sonoro exigido se entiende para la actividad de máxima emisión y medido en los límites de la propiedad. Durante la noche (de 22:00 horas a 08:00 horas) los niveles máximos no serán superiores a 45 dBA.

c) Los residuos producidos por cualquier actividad, ya sean sólidos, líquidas o gaseosos, deberán ser susceptibles de recogida por las infraestructuras municipales según la Normativa especifica para cada tipo, disponiéndose la correspondiente depuración en su caso.

d) Está prohibido el almacenamiento de cualquier tipo de residuo en las parcelas.

e) Todos los locales dispondrán de los correspondientes servicios sanitarios para el personal, exigibles en cada caso.

Artículo 70. Uso de Equipamiento.

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

1. Sanitario-Asistencial. Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y con personas que precisan especial atención y cuidado. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de día, residencias de la tercera edad y similares; así como guarderías infantiles, centros para la educación de minusválidos y similares. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, especificas para locales de pública concurrencia, y los emanados de la legislación sanitaria.

2. Docente. Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria, de Bachiller, de Formación Profesional, de Enseñanza Universitaria y cualesquiera otros que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, especificas para locales de pública concurrencia y los emanados de la legislación educativa.

3. Deportivo. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente especificas para locales de pública concurrencia. Todos los locales deportivos deben disponer de vestuarios con duchas y servicios.

4. Socio-Cultural. Comprende las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos, agrupaciones políticas y sindicales, musicales y similares. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, especificas para locales de pública concurrencia.

5. Religioso. Comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.

6. Infraestructuras. Comprende aquellas instalaciones de caracter privado para dar servicios a la población, como es el caso de las infraestructuras de telecomunicaciones privadas. Las instalaciones en cualquier caso deberán estar incluidas dentro de recintos adecuados.

7. Funerario. Comprende las actividades relacionadas con el enterramiento e incineración. Únicamente se permitirán usos complementarios, como capilla, depósito y anexos.

Artículo 71. Uso Dotacional Público.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, bienestar y mejora de la calidad de vida, y cuyo uso se establece por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario.

Se distinguen los siguientes:

a) RED VIARIA:
RV. Viario
AV. Aparcamiento
b) ZONAS VERDES:
AL. Áreas de juego
JL. Jardines
QL. Parques
c) EQUIPAMIENTOS:
QE-DOC. Educativo docente
QE. Educativo - cultural
RD. Deportivo- Recreativo
TD. Asistencial
ID. Infraestructura- Servicio Urbano
AD. Administrativo-Institucional

ZONAS DE ORDENACIÓN

ZOU I. NÚCLEO HISTÓRICO

Artículo 72. Caracterización y Ámbito

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas como tales en el plano de Ordenación "Usos Pormenorizados", viniendo designado por la clave NUH.

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, como de la tipología edificatoria.

Artículo 73. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 74. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y las rasantes son las definidas en el Plano de Ordenación "Alineaciones y Rasantes".

Artículo 75. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie no menor de 30 m^2 y una fachada mínima de 3 m., siempre que su conformación fuera anterior a la aprobación de este Plan General. No se podrán constituir nuevas parcelas por segregación que tengan una superficie menor de 50 m2 o una fachada inferior a 4 m..

Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas que, aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, y que puedan albergar una vivienda con las condiciones del artículo 55.

Artículo76. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 77. Altura máxima Reguladora.

La altura reguladora queda determinada por la cara inferior del forjado techo de la última planta permitida. La altura máxima reguladora es de 10.50 m. Con el objeto de regularizar las alturas reguladoras, se intentará siempre y dentro de lo posible, usar la misma altura reguladora que alguna de las edificaciones colindantes, por lo que deberá presentarse para la solicitud de licencia de obra mayor los planos de fachada del edificio objeto de actuación junto con las fachadas y secciones de los edificios colindantes.

Artículo 78. Edificaciones por encima de la Altura Reguladora.

Por encima de la altura reguladora antes definida, sólo se autorizarán aquellas construcciones que estén contenidas en el volumen definido por la envolvente formada por los planos trazados desde la altura máxima reguladora con una inclinación del 45% de pendiente, y el plano horizontal que contiene la altura máxima.

Artículo 79. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 3,60 metros por encima de la altura reguladora.

Artículo 80. Altura mínima edificable

Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3,50 m. debiendo se tratadas las medianeras que deje vistas el promotor de la obra como si fueran fachadas.

Artículo 81. Cubiertas.

La pendiente máxima será del 45% y la teja ha de quedar reflejada en fachada siendo su porcentaje de al menos el 50 % de la cubierta manteniéndose en fachada.

Artículo 82. Cuerpos Volados.

a) En calles de ancho menor o igual a 8 metros sólo se permitirán balcones con un vuelo no mayor al 10% del ancho de la calle y menor o igual a 40 cm.

b) En calles de ancho superior o igual a 8 metros se permitirán miradores, terrazas y balcones. El vuelo será inferior o igual a 60 cm.

c) La altura desde el suelo hasta la cara inferior del elemento volado será mayor o igual a 3,5 metros,

d) La longitud máxima de los elementos volados no será superior a 3,00 m.

e) La separación mínima entre cuerpos volados será de 80 cm.

f) Los cuerpos volados se retirarán al menos 60 cm de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.

g) El canto, incluido el pavimento, de balcones y terrazas no será superior a 10 cm.

Artículo 83. Elementos salientes.

Se estará conforme a lo dispuesto en el art. 54 de estas Normas.

1. Las cornisas y aleros podrán tener vuelos de hasta 30 cm más que el resto de los vuelos máximos autorizados a lo largo de toda la longitud de la fachada.

2. Los resaltes y motivos decorativos de la composición de la fachada (incluyendo cornisas decorativas) habrán de situarse a una altura superior a 2.50 m, medidos a partir de la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la fachada más de 10 centímetros.

3. En el apartado anterior no se incluyen los anuncios o rótulos o cualquier elemento similar, los cuales no podrán sobresalir de la fachada más de 6 cm.

4. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un máximo de cinco centímetros.

5. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle, se retranquearán respecto al parámetro de la fachada, de forma que las hojas abiertas no sobresalgan de la fachada.

6. Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederán de cinco centímetros (5 cm.), incluido el abombamiento que pueda tener. En plantas altas se permite colocar rejas las cuales tendrán el mismo vuelo máximo que le correspondería a un balcón y no podrán cerrarse frontal, lateral o superiormente. Deberán ser de hierro.

7. Las vitrinas, escaparates, zócalos y otros elementos decorativos se ajustarán a lo preceptuado en los anteriores apartados.

Artículo 84. Composición de fachada.
Se respetará el sistema compositivo tradicional, con alineación de huecos en vertical y composiciones tendentes a la simetría.
Los huecos serán rectangulares y verticales, y su composición en fachada seguirá los esquemas tradicionales.
Se permitirán puertas de garaje que se integren en la composición de fachada, que no podrán abrir hacia fuera ni invadir la alineación oficial por debajo de 2,50 m. de altura. Sus mecanismos de accionamiento deberán ser silenciosos y las puertas no podrán producir ruidos molestos.
Artículo 85. Huecos entrantes en fachada
No se permitirán huecos entrantes en fachada, no siendo permitidos tampoco los patios abiertos a fachada.
Artículo 86. Sótanos y semisótanos.
Se admite hasta una planta de sótano y semisótano.
Artículo 87. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
1 plaza por vivienda en el caso de promociones de más de cuatro viviendas.
Artículo 88. Condiciones específicas de las viviendas.
Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.
En cualquier caso se deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece el Código Técnico de la Edificación, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.
Artículo 89. Diseño y materiales.
Las construcciones habrán de armonizar con los edificios del lugar en que se ubiquen respetando las soluciones tradicionales tanto en el diseño como en la elección y uso de los materiales.
Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Quedan prohibidas las fachadas de ladrillo a cara vista y las alicatadas
Artículo 90. Usos Pormenorizados
Uso dominante:
Residencial (unitario y múltiple).
Usos Compatibles:
Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Terciario (en planta baja) como Restaurantes y Bares, Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Almacén inocuo, Aparcamiento.
Usos dotacionales públicos
La implantación de una actividad terciaria o industrial en el entorno de un centro o parcela educativa no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente(niveles de recepción externos) establecidos en la Ley 4/2002
Usos Incompatibles:
Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.
Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.
ZOU II. AMPLIACIÓN DE CASCO
SECCIÓN 1 . ACA-1
Artículo 91. Caracterización y Ámbito
La zona de Ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas como tales en el plano de Ordenación "Usos Pormenorizados", viniendo designado por la clave ACA-1.
Artículo 92. Tipo de ordenación
La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana preferentemente cerrada pudiéndose construir edificación adosada o aislada con la condición de que no queden medianeras vistas. El uso global residencial.
Artículo 93. Alineaciones y Rasantes.
Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación "Alineaciones y Rasantes".
Artículo 94. Profundidad máxima edificable.
La distancia que fija la profundidad máxima edificable es de la totalidad de la parcela.
Artículo 95. Parcela mínima edificable.
Las parcelas serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 50 m² y una longitud mínima de fachada de 4 m,
Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas que, aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, y que puedan albergar una vivienda con las condiciones del artículo 55.
Artículo 96. Número máximo de plantas.
El número máximo de plantas será de tres, siendo el mínimo dos.
Artículo 97. Altura máxima reguladora.
La altura máxima reguladora de la edificación queda determinada en función del número de plantas que se construyan según la siguiente tabla y el arranque de cornisa.

TIPO	DISTRIBUCIÓN	ALTURA DE CORNISA
III	P.B +DOS	10,50 m

Artículo 98. Alturas de Planta Baja y Plantas Piso.
La altura de Planta Baja será como máximo de 5 metros.
La altura libre mínima será de 2,5 metros para las Plantas Piso y de 3,5 metros para la Planta Baja.
Artículo 99. Edificaciones por encima de la altura reguladora.
Por encima de la altura reguladora antes definida, sólo se autorizarán aquellas construcciones que estén contenidas en el volumen definido por la envolvente formada por los planos trazados desde la altura máxima reguladora con una inclinación del 45% de pendiente, y el plano horizontal que contiene la altura máxima.
Artículo 100. Altura máxima total.
La altura máxima total no superará los 3,60 metros por encima de la altura reguladora.
Artículo 101. Huecos entrantes en fachada
Se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 54 "Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios".
Artículo 102. Cuerpos Volados.
En calles de ancho inferior a 8 metros sólo se permitirán balcones con una altura libre mayor o igual a 3,50 metros y vuelo máximo no superior ni a 60 cm. ni al 10% del ancho de la calle.
En calles de ancho superior o igual a 8 m. se permiten, miradores, terrazas y balcones. La altura desde el suelo hasta la cara inferior del forjado del elemento volado será mayor o igual a 3,50 metros, el vuelo será inferior o igual a 60 cm., y su longitud no superior a 3,00 m. La separación mínima entre estos elementos volados será de 80 cm. La longitud total de los miradores no será superior al 50% de la longitud de la fachada, midiéndose estas longitudes en cada planta y en cada fachada en la que estén permitidos. Los cuerpos volados se retirarán al menos 60 cm de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.
En edificios que den a más de una calle, el vuelo máximo será el correspondiente a cada una de las calles a las que diera, y en edificios situados en plazas, se tomará como vuelo máximo en las fachadas recayentes a estas el correspondiente a la calle de mayor anchura de las que accedan a ella, con la limitación de longitudes establecidas en el párrafo anterior para cada tipo de elemento saliente.
En ningún caso podrán los vuelos sobrepasar el ancho de acera.
El canto de los balcones y terrazas, incluido el pavimento, no será superior a 15 cm.
Las cornisas y aleros podrán tener vuelos de hasta 30 cm más que el resto de los vuelos máximos autorizados a lo largo de toda la longitud de la fachada.

Artículo 103. Elementos Salientes.
El resto de elementos ornamentales (molduras, impostas, etc.) tendrán un vuelo máximo de 15cm.
Artículo 104. Sótanos y semisótanos
Se admite una planta de sótano y semisótano.
Artículo 105. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
1 plaza por cada vivienda o cada 100 m2 construidos de vivienda si esta exigencia es superior y una plaza por cada 100 m2 construidos destinados a cualquier otra actividad.
Artículo 106. Condiciones específicas de las viviendas.
Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.
Artículo 107. Usos Pormenorizados
Uso dominante:
Residencial.
Usos Compatibles:
Comercial compatible con vivienda, Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.
Usos dotacionales públicos
Usos Incompatibles:
Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.
Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.
La implantación de una actividad terciaria o industrial en el entorno de un centro o parcela educativa no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) establecidos en la Ley 7/2002.
SECCIÓN 2. ACA-2
Artículo 108. Caracterización y Ámbito
Esta zona de Ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas como tales en el plano de Ordenación "Usos Pormenorizados", viniendo designado por la clave ACA-2.
Artículo 109. Tipo de ordenación
La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana preferentemente cerrada pudiéndose construir edificación adosada o aislada con la condición de que no queden medianeras vistas. El uso global residencial.
Artículo 110. Alineaciones y Rasantes.
Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación "Alineaciones y Rasantes".
Artículo 111. Profundidad máxima edificable.
La distancia que fija la profundidad máxima edificable es de la totalidad de la parcela.
Artículo 112. Parcela mínima edificable.
Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 40 m^2 y una longitud mínima de fachada de 4 m.
Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas que, aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, y que puedan albergar una vivienda con las condiciones del artículo 55.
Artículo 113. Número máximo de plantas.
El número máximo de plantas será de dos.
Artículo 114. Altura máxima reguladora.
La altura máxima reguladora de la edificación queda determinada en función del número de plantas que se construyan según la siguiente tabla y el arranque de cornisa.

TIPO	DISTRIBUCIÓN	ALTURA DE CORNISA
II	P.B+I	7,80 m

Artículo 115. Alturas de Planta Baja y Plantas Piso.
La altura de Planta Baja será como máximo de 5 metros.
La altura libre mínima será de 2,5 metros para las Plantas Piso y de 3,5 metros para Planta Baja.
Artículo 116. Edificaciones por encima de la altura reguladora.
Por encima de la altura reguladora antes definida, sólo se autorizarán aquellas construcciones que estén contenidas en el volumen definido por la envolvente formada por los planos trazados desde la altura máxima reguladora con una inclinación del 45% de pendiente, y el plano horizontal que contiene la altura máxima.
Artículo 117. Altura máxima total.
La altura máxima total no superará los 3,60 metros por encima de la altura reguladora.
Artículo 118. Huecos entrantes en fachada
Se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 54 "Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios".
Artículo 119. Edificaciones en Patio de Manzana.
Se podrá edificar un máximo de una planta con las condiciones indicadas en el artículo 54 de estas normas.
Artículo 120. Cuerpos Volados.
En calles de ancho inferior a 8 metros sólo se permitirán balcones con una altura libre mayor o igual a 3,50 metros y vuelo máximo no superior ni a 60 cm. ni al 10% del ancho de la calle.
En calles de ancho superior o igual a 8 m. se permiten, miradores, terrazas y balcones. La altura desde el suelo hasta la cara inferior del forjado del elemento volado será mayor o igual a 3,50 metros, el vuelo será inferior o igual a 60 cm., y su longitud no superior a 3,00 m. La separación mínima entre estos elementos volados será de 80 cm. La longitud total de los miradores no será superior al 50% de la longitud de la fachada, midiéndose estas longitudes en cada planta y en cada fachada en la que estén permitidos. Los cuerpos volados se retirarán al menos 60 cm de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.
En edificios que den a más de una calle, el vuelo máximo será el correspondiente a cada una de las calles a las que diera, y en edificios situados en plazas, se tomará como vuelo máximo en las fachadas recayentes a estas el correspondiente a la calle de mayor anchura de las que accedan a ella, con la limitación de longitudes establecidas en el párrafo anterior para cada tipo de elemento saliente.
En ningún caso podrán los vuelos sobrepasar el ancho de acera.
El canto de los balcones y terrazas, incluido el pavimento, no será superior a 15 cm.
Las cornisas y aleros podrán tener vuelos de hasta 30 cm más que el resto de los vuelos máximos autorizados a lo largo de toda la longitud de la fachada.
Artículo 121. Elementos Salientes.
El resto de elementos ornamentales(molduras, impostas, etc.) tendrán un vuelo máximo de 15 cm.
A nivel de planta baja no esta permitido sobrepasar la alineación oficial exterior o de fachada con cuerpos avanzados, peldaños, escaparates, molduras, aparatos de aire condicionado o cualquier otro elemento que perturbe la circulación del peatón por la acera o cause cualquier molestia.
Artículo 122. Sótanos y semisótanos
Se admite una planta de sótano y semisótano.
Artículo 123. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
1 plaza por cada vivienda o cada 100 m2 construidos de vivienda si esta exigencia es superior y una plaza por cada 100 m2 construidos destinados a cualquier otra actividad.
Artículo 124. Condiciones específicas de las viviendas.
Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir la normativa específica vigente.

Artículo 125. Usos Pormenorizados
Uso dominante:
Residencial.
Usos Compatibles:
Comercial compatible con vivienda, Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.
Usos dotacionales públicos
Usos Incompatibles:
Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.
Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.
La implantación de una actividad terciaria o industrial en el entorno de un centro o parcela educativa no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) establecidos en la Ley 7/2002.

ZOU III ENSANCHE. EDIFICACION ADOSADA
SECCIÓN 1: ADO-1
Artículo 126. Ámbito
La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación "Usos Pormenorizados", viniendo designado por la clave ADO-1.
Artículo 127. Tipo de ordenación
La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada, la tipología edificatoria de Bloque Adosado y el uso global residencial.
Artículo 128. Alineaciones y Rasantes.
Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.
Artículo 129. Parcela mínima edificable.
En edificación adosada, la parcela mínima queda establecida en 100 m^2 y con una fachada mínima de 5 metros lineales.
Artículo 130. Posición de la edificación en parcela
La posición de la edificación se podrá determinar mediante Estudio de Detalle, con ámbito de actuación mínimo de una manzana.
En manzanas con edificaciones existentes y dentro de ordenación se dispondrán las nuevas edificaciones de manera análoga a las existentes, salvo Estudio de Detalle.
Con carácter general la edificación se retranqueará 3 metros de los linderos de fachada y de fondo, adosándose a los linderos laterales salvo Estudio de Detalle o proyecto conjunto de parcelas colindantes en cuyo caso podrán abrirse fachadas laterales enfrentadas entre sí y de manera que no queden medianeras vistas.
Artículo 131. Coeficiente de edificabilidad neta
Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,0 m^2 / m^2.
Artículo 132. Coeficiente de ocupación
Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del 50 % para viviendas.
Artículo 134. Número máximo de plantas.
El número máximo de plantas será de dos.
Artículo 135. Altura máxima reguladora.
La altura máxima reguladora es 7,80 m.
Artículo 136. Edificaciones por encima de la altura reguladora
Por encima de la altura reguladora antes definida, sólo se autorizarán aquellas construcciones que estén contenidas en el volumen definido por la envolvente formada por los planos trazados desde la altura máxima reguladora con una inclinación del 45% de pendiente, y el plano horizontal que contiene la altura máxima.
Artículo 137. Altura máxima total.
La altura máxima total no superará los 11,40 metros.
Artículo 138. Cerramiento de parcela
Con elementos de obra fijos hasta 1,00 m. de altura y/o ligeros hasta 2,00 m.
Artículo 139. Sótanos y semisótanos
Se admiten sótanos y semisótanos.
Artículo 140. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
1 plaza por vivienda o 100 m2 de edificación útil.
Artículo 141. Condiciones específicas de las viviendas.
Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.
Artículo 142. Usos Pormenorizados
Uso dominante:
Residencial unitario y múltiple.
Usos Compatibles:
Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.
Usos dotacionales públicos
Usos Incompatibles:
Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.
Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.
La implantación de una actividad terciaria o industrial en el entorno de un centro o parcela educativa no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) establecidos en la Ley 7/2002.

SECCIÓN 2: ADO-2
Artículo 143. Ámbito
La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación "Usos Pormenorizados", viniendo designado por la clave ADO-2.
Artículo 144. Tipo de ordenación
La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la tipología de edificación aislada, la tipología edificatoria de Bloque Adosado y el uso global residencial.
Artículo 145. Alineaciones y Rasantes.
Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.
Artículo 146. Parcela mínima edificable.
En edificaciones adosadas, la parcela mínima queda establecida en 70 m^2 y con una fachada mínima de 4 metros lineales.
Artículo 147. Posición de la edificación en parcela
La posición de la edificación se podrá determinar mediante Estudio de Detalle, con ámbito de actuación mínimo de una manzana.
En manzanas con edificaciones existentes y dentro de ordenación se dispondrán las nuevas edificaciones de manera análoga a las existentes, salvo Estudio de Detalle.
Con carácter general la edificación se retranqueará 3 metros de los linderos de fachada y de fondo, adosándose a los linderos laterales salvo Estudio de Detalle o proyecto conjunto de parcelas colindantes en cuyo caso podrán abrirse fachadas laterales enfrentadas entre sí y de manera que no queden medianeras vistas.
Artículo 148. Coeficiente de edificabilidad neta
Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,0 m^2 / m^2.
Artículo 149. Coeficiente de ocupación
Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del 50 % para viviendas.
Artículo 150. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de dos.
Artículo 151. Altura máxima reguladora.
La altura máxima reguladora es 7,80 m.
Artículo 152. Edificaciones por encima de la altura reguladora
Por encima de la altura reguladora antes definida, sólo se autorizarán aquellas construcciones que estén contenidas en el volumen definido por la envolvente formada por los planos trazados desde la altura máxima reguladora con una inclinación del 45% de pendiente, y el plano horizontal que contiene la altura máxima.
Artículo 153. Altura máxima total.
La altura máxima total no superará los 11,40 metros.
Artículo 154. Cerramiento de parcela
Con elementos de obra fijos hasta 1,00 m. de altura y/o ligeros hasta 2,00 m.
Artículo 155. Sótanos y semisótanos
Se admiten sótanos y semisótano.
Artículo 156. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
1 plaza por vivienda o 100 m2 de edificación útil.
Artículo 157. Condiciones específicas de las viviendas.
Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.
Artículo 158. Usos Pormenorizados
Uso dominante:
Residencial unitario y múltiple.
Usos Compatibles:
Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.
Usos dotacionales públicos
Usos Incompatibles:
Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.
Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.
La implantación de una actividad terciaria o industrial en el entorno de un centro o parcela educativa no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) establecidos en la Ley 7/2002.
ZOU IV. ENSANCHE. EDIFICACION AISLADA y/o ADOSADA
Artículo 159. Caracterización y Ámbito.
La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación "Usos Pormenorizados", viniendo designado por la clave AIS / ADO
Artículo 160. Tipo de ordenación
La zona de edificación aislada y/o adosada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, y adosada, y el uso global residencial.
Artículo 161. Alineaciones y Rasantes.
Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente Plano de Ordenación "Alineaciones y rasantes".
Artículo 162. Parcela mínima edificable.
En edificación aislada la parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 240 m^2 y un frente mínimo de parcela de 12 m, debiéndose poder inscribir un círculo mínimo de 10 m de diámetro.
En edificación adosada la parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 140 m^2 y un frente mínimo de parcela de 7 m, debiéndose poder inscribir un círculo mínimo de 6 m de diámetro.
En nuevas parcelaciones podrán abrirse nuevos viales públicos, así como modificar los existentes, mediante Estudios de Detalle, siempre que ello no implique disminución de la superficie ni ancho de los viales previstos en este Plan General.
Artículo 163. Posición de la edificación en parcela
La posición de la edificación se podrá determinar mediante Estudio de Detalle, con ámbito de actuación mínimo de una manzana.
En manzanas con edificaciones existentes y dentro de ordenación se dispondrán las nuevas edificaciones de manera análoga a las existentes, salvo Estudio de Detalle.
Con carácter general en edificación adosada la edificación se retranqueará 4 metros del linde de fachada, 3 metros del linde de fondo, adosándose a los linderos laterales salvo Estudio de Detalle o proyecto conjunto de parcelas colindantes en cuyo caso podrán abrirse fachadas laterales enfrentadas entre sí y de manera que no queden medianeras vistas.
En edificaciones aisladas la distancia mínima de la edificación respecto a los linderos será: de 4,00 m respecto a fachada y de 3,00 m respecto al resto de los linderos.
Artículo 164. Coeficiente de edificabilidad neta
El coeficiente de edificabilidad neta máximo será de 0,9 m^2t/m^2s.
Artículo 165. Coeficiente de ocupación
El coeficiente de ocupación máximo de la parcela por la edificación no será superior al 50% de la superficie de la misma.
Artículo 166. Número máximo de plantas.
El número máximo de plantas no superará las 2, incluida la baja.
Artículo 167. Altura de cornisa.
La altura máxima reguladora es 7,8 m.
Artículo 168. Edificaciones por encima de la altura reguladora
Por encima de la altura reguladora antes definida, sólo se autorizarán aquellas construcciones que estén contenidas en el volumen definido por la envolvente formada por los planos trazados desde la altura máxima reguladora con una inclinación del 45% de pendiente, y el plano horizontal que contiene la altura máxima.
Artículo 169. Altura máxima total.
La altura máxima total no superará los 11,40 metros.
Artículo 170. Altura mínima edificable
Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3m.
Artículo 171. Cuerpos Volados
No hay límites para la dimensión y forma de los cuerpos volados en el interior del espacio delimitado por alineaciones configuradas por las separaciones mínimas a los lindes. A partir de esta alineación la huella máxima de cualquier tipo de cuerpo volado será de 0.50 m.
Artículo 172. Cerramiento de parcela
La altura máxima será de 2 metros, pudiendo ser de obra hasta una altura como máximo de 1 metro y el resto, con materiales ligeros.
Artículo 173. Sótanos y semisótanos
Se admiten sótanos y semisótanos.
Artículo 174. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada
1 plaza por vivienda y/o 100 m2 de edificación útil.
Artículo 175. Condiciones específicas de las viviendas.
Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.
Artículo 176. Condiciones de las Fachadas
La composición y tratamiento de fachadas serán libres.
Artículo 177. Usos Pormenorizados
Uso dominante:
Residencial
Usos Compatibles:
Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Recreativo, Administrativo, Hotelero, asistencial, Docente, Deportivo, Socio-

Cultural, Religioso, Actividad artesana, Almacén inocuo, Aparcamiento adscrito a vivienda y pequeñas industrias.

Usos dotacionales públicos

Usos Incompatibles:

Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

La implantación de una actividad terciaria o industrial en el entorno de un centro o parcela educativa no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) establecidos en la Ley 7/2002.

ZOU V INDUSTRIAL-TERCIARIO EN MANZANA.

Artículo 178. Caracterización y Ámbito

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación "Usos Pormenorizados", viniendo designado por la clave ITM.

Artículo 179. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de alineación a calle, la tipología edificatoria de Manzana compacta y el uso global industrial y/o terciario

Artículo 180. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el plano de Ordenación "Alineaciones y Rasantes".

Artículo 181. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima queda definida por las condiciones de superficie mínima de 250 m^2 y fachada mínima de 10 metros lineales, apoyando parte de la edificación con frente de acceso sobre vial público.

Artículo 182. Coeficiente de edificabilidad neta

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m^2 / m^2.

Artículo 183. Posición de la edificación en parcela

La posición de la edificación se podrá determinar mediante Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, con ámbito de actuación mínimo de una manzana.

En manzanas con edificaciones existentes y dentro de ordenación se dispondrán las nuevas edificaciones de manera análoga a las existentes, salvo Estudio de Detalle.

Con carácter general la edificación se retranqueará 5 metros del linde de fachada, sin determinar en el linde de fondo, adosándose a los linderos laterales salvo Estudio de Detalle o proyecto conjunto de parcelas colindantes en cuyo caso podrán abrirse fachadas laterales enfrentadas entre sí y de manera que no queden medianeras vistas.

En edificaciones aisladas la distancia mínima de la edificación respecto a los linderos será: de 5,00 m respecto a fachada y de 3,00 m respecto al resto de los linderos.

Artículo 184. Número máximo de plantas.

Dos. Se permite entreplantas de acuerdo a la definición contenida en estas normas. La superficie de la entreplanta no computa a efectos de la edificabilidad máxima de parcela.

Artículo 185. Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora es 7,80 m.

Artículo 186. Edificaciones por encima de la altura reguladora

La altura reguladora podrá ser rebasada por aquellos elementos técnicos o instalaciones que resulten imprescindibles como consecuencia de las características funcionales de la actividad.

Artículo 187. Cerramiento de parcela

La altura máxima será de 2 metros, pudiendo ser de obra hasta una altura como máximo de 1 metro y el resto, con materiales ligeros.

Artículo 188. Sótanos

Se admiten sótanos y semisótanos.

Artículo 189. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Artículo 190. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Industria compatible, limitado a actividades industriales de grado 2 o inferior y/o terciario.

Usos Compatibles:

Vivienda de clase primera (unifamiliar) para uso exclusivo del vigilante vinculada a la edificación principal, bares, restaurantes y edificios de oficinas, los recreativos o deportivos. Se permiten igualmente almacenes y servicios en general, comercio al por mayor y al detall, exposición permanente talleres de reparación y lavado de vehículos, garajes y estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, garajes, administrativo y oficinas, socio-cultural, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería.

Usos Incompatibles:

Se prohíben las actividades industriales de grados 4 y 5, así como aquellas actividades industriales de grado 3 que no contemplen las medidas correctoras necesarias para pasar a ser clasificadas como de grado 2

Residencial permanente, Comercial al por mayor, Hotelero

Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

DOTACIONALES

Artículo 191. Caracterización y Ámbito

La reserva de suelos destinados a las distintas dotaciones que se enumerarán a continuación queda reflejada en los Planos de Ordenación.

A los efectos de su regulación en este artículo y en función de su destino, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones: espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

Artículo 192. Tipo de ordenación

Son los terrenos o parcelas destinados a proporcionar a la persona y a la sociedad un lugar adecuado para desarrollar unas actividades de carácter social complementarias de los usos residenciales y de trabajo.

Artículo 193. Espacios Libres.

Son los terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, así como al ornato y la mejora de la calidad ambiental. Se distinguen las siguientes clases:

a) Los Parques Urbanos. Corresponden a unos espacios libres de gran dimensión, cuya característica principal es su carácter paisajístico y cuya función básica es el esparcimiento de la población. En ellos, la edificación se limitará a construcciones de pequeñas dimensiones, cuyos usos serán complementarios de su función básica, como pueden ser servicios municipales de mantenimiento o recreativos, quioscos de bebidas, etc. En cualquier caso, la edificación, en su composición y tratamiento, deberá armonizar con el carácter de espacio libre del parque.

b) Las áreas ajardinadas. Son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a actividades estanciales y de ocio, que cumplen asimismo funciones ornamentales y mejora del medio ambiente urbano. En estas áreas se permiten pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias con las actividades propias de ellas, como templetes, quioscos, etc., que no podrán ocupar una superficie superior al 5% del total del área y cuyo diseño deberá integrarse al carácter de ésta. También se toleran, además, usos deportivos al aire libre, sin que la superficie ocupada por estos usos alcance el 50% del total del área calificada como ajardinada.

c) Las áreas deportivas. Son espacios libres urbanizados y acondicionados fundamentalmente para la práctica del deporte, en donde el arbolado y la jardinería para el ocio y el esparcimiento son usos complementarios de la actividad principal. La edificación estará siempre en función de las necesidades deportivas, pudiendo existir además de éstas, integradas o independientes de ellas, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades permitidas, siempre que su superficie sea inferior al 20% del total del área calificada como deportiva y su diseño se integre en el carácter general de ésta. Cuando las edificaciones prevean gradas para la contemplación de la práctica deportiva, se deberá reservar una superficie para aparcamiento de, como mínimo, una plaza por cada 20 espectadores.

Artículo 194. Equipamientos.

Son las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones dedicadas al uso y actividades de aprendizaje, curación, asociación y relación social. Según la función principal que cumplan, puede ser: docentes, sociales, culturales, sanitarios, asistentes y religiosos. Cuando en una misma parcela se desarrolle más de una de estas actividades, la denominamos polivalente.

Los equipamientos que se regulan en el presente capítulo vienen delimitados en los planos de ordenación "Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano" y en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente.

Las condiciones de edificabilidad de las parcelas destinadas a uso equipamiento serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes.

Las condiciones de edificabilidad de las parcelas destinadas a uso equipamiento docente, de acuerdo con el Decreto 104/2014 serán:

coeficiente de edificabilidad igual o superior a 1,00 m^2t/m^2

coeficiente de ocupación igual o superior al 50%

distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna

número máximo de plantas tres, sin limitación del número mínimo de plantas

altura de cornisa menor o igual a 12m.

Forma de los edificios y sus cubiertas, sin limitación

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En el suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de vial¡bilidad, que no cumpliendo con las condiciones de edificabilidad parara las parcelas de reserva, permitan número de plantas máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria, y altura de cornisa menor o igual a 15 metros.

Se exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona o en la Ficha de Zona y Gestión.

Las condiciones de edificabilidad de las parcelas destinadas a uso equipamiento en el supuesto de no tener normativa sectorial al respecto serán las particulares de la edificación de la zona en la que se encuentran. Cuando toda la manzana se destine a dotaciones, se permitirá: una edificabilidad máxima de 1 m2/m2 y una altura máxima de 3 plantas.

Artículo 195. Servicios Urbanos.

Son las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas, destinadas a proveer a los ciudadanos de diversos servicios, tales como: oficinas de la Administración, seguridad, cementerios, vertederos, depuradora, depósitos e instalaciones análogas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona urbana en la que se encuentren. Si no estuvieran en ninguna, las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan, en situación de fuera de ordenación:

1. Situaciones básicas.

a. Fuera de Ordenación Adjetivo.

Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación.

b. Fuera de Ordenación Sustantivo.

Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan por estar parte o la totalidad de los mismos calificados para uso dotacional público.

En los mismos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Este régimen será de aplicación en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas.

c. Fuera de Ordenación Diferido.

Afecta a aquellos edificios que, aun 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 prescritos 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 trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total).

Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales o futuras dotaciones públicas cuyo volumen, ocupación de parcela, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento.

No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas, profundidades edificables y reserva de aparcamientos, previstas en este Plan General.

d. Fuera de Ordenación Circunstancial.

Afecta a edificios, instalaciones o actividades con un uso prohibido a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado c) (Fuera de Ord. diferido).

2 Obras de reforma y condiciones estéticas.

a. 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 en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

a) Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.

b) Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

b. 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 de "Fuera de Ordenación Adjetiva", debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

3. Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva a los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, sean dotaciones públicas estructurales o no estructurales, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

Las instalaciones calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

4. Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial a las instalaciones 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.

5. Fuera de Ordenación Diferido.

Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados 3) y 4) 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, a la edificabilidad máxima sobre parcela, a la ocupación máxima de parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la situación definida en el anterior apartado 1c.

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, sin incremento de superficie construida, 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 básico del local.

6. Usos Fuera de Ordenación.

Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona por el presente Plan, pero no concurran 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 la reestructuración total o la sustitución del uso básico.

7. Instalaciones.

Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y 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.

8. 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.

9. En cualquiera de los casos anteriores de los apartados 3 al 7, estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL.

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Caudiel y sus modificaciones, entendiendo que quedan asumidas en el presente Plan General