ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2004/0049

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 28 de enero de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan General del municipio de Cervera del Maestre, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 22 de enero de 2004 tuvo entrada en este Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Castellón la documentación completa relativa al expediente y proyecto del Plan General de Cervera del Maestre, sometido a exposición pública por acuerdo de pleno celebrado el día 13 de septiembre de 2002 , y del que se publicaron edictos en el periódico Mediterráneo de fecha 11 de octubre de 2002, y en el D.O.G.V. nº 4.356 de 14 de octubre de 2002, durante el que se produjeron 5 alegaciones y que fue aprobado provisionalmente en fecha 7 de marzo de 2003, y que durante el transcurso de su tramitación autonómica fue sometido a diversas nuevas aprobaciones, de las cuales la más reciente de fecha 14 de enero de 2009 ultima y resuelve todos los reparos que se han ido formulando.

SEGUNDO.- La documentación que integra el documento del nuevo Plan General de Cervera del Maestre consta de Estudio de Impacto Ambiental, Anexo de Necesidades de Vivienda Protegida y la documentación propia del Plan General constituida por documentación sin eficacia normativa que contiene las memorias informativa y justificativa y los planos de información y documentos con eficacia normativa, constituida por las Directrices definitorias del plan general, las normas urbanísticas, las fichas de planeamiento y gestión y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. El plan general se acompaña de Estudio de Impacto Ambiental y documento de síntesis

TERCERO.- El objeto del documento que se examina es constituir el nuevo Plan General del municipio de Cervera del Maestre, en sustitución del vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

El cuadro comparativo de superficies y clasificación del suelo entre el planeamiento vigente y el propuesto:

	PLTO VIGENTE (PDSU 1989)	PLTO PROPUESTO (PGOU 2004)
SUELO URBANO	10,9 ha	17,96 ha
SUELO URBANIZABLE	0 ha	27,37 ha
SUELO NO URBANIZABLE	9374,62 ha	9340,18 ha
TOTAL TÉRMINO	9385,53 ha	9385,53 ha

El resumen de superficies del nuevo Plan General es el siguiente:

SUELO URBANO		
Red Viaria		48.225 m2
Zonas Verdes		23.291 m2
Dotaciones públicas		7.775 m2
Dotacional Privado		814 m2
Residencial Privado		99.591 m2
TOTAL SUELO URBANO		179.696 m2
SUELO URBANIZABLE		
SECTOR 1 "ERMITA"		61.760 m2
SECTOR 2		23.000 m2
SECTOR 3		24.280 m2
SECTOR 4		162.725 m2
TOTAL SUELO URBANIZABLE		271.765 m2
SUELO NO URBANIZABLE		
SNUC	Común	31.056.062 m2
SNUP.F	Protección Forestal	56.462.654 m2
SNUP.C	Protección Cauces	4.337.081 m2
SNUP.RV	Protección de Red viaria	1.548.077 m2
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		93.403.874 m2

El censo poblacional de Cervera es de 691 habitantes (datos año 2.000 según memoria) y se estima un total de 650 viviendas en la delimitación vigente del suelo urbano, y en agotamiento de las previsiones del plan se estima un número total de 818 viviendas en suelo urbano y de 341 viviendas en suelo urbanizable, que arroja una población techo estimada en agotamiento de sus previsiones de 4.908 habitantes en suelo urbano y 1.024 en suelo urbanizable, aunque la que realmente se estima en el documento con mayor probabilidad para suelo urbano es de 864 habitantes.

Como zonas verdes de red primaria se establecen tres de mayor entidad como son la de la Font de La Roca de 22.800 m2 en suelo no urbanizable, la de La Ermita de 11.307 m2 en suelo urbanizable y El Castillo de 15.370 m2 en suelo urbano.

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

- El 23 de febrero de 2004 se emitió informe favorable por parte de la Dirección Territorial de la Conselleria de Sanidad.
- El 8 de enero de 2008 se emitió informe favorable por la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, en relación al documento aprobado por el ayuntamiento en fecha 5 de diciembre de 2007. Con posterioridad y en fecha 30 de septiembre de 2008 se emite nuevo informe favorable a los cambios introducidos en relación con la variante CV-135, que fue aprobado por el pleno del ayuntamiento de fecha 14 de mayo de 2008.
- En fecha 29 de julio de 2008 se requirió informe a la Sección de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial, en fecha 10 de noviembre de 2008 se recibe informe en el que únicamente se señala la necesidad de conocer con mayor detalle la solución del cruce de la CV-135 y la CV-136. En fecha 7 de enero de 2009 se emite nuevo informe en el que conocidos los detalles de la futura intersección entre las dos vías y siempre que ésta se ejecute con arreglo a las condiciones técnicas señaladas no hay inconveniente en informar favorablemente el plan general.
- El 23 de abril de 2007 se emitió informe favorable por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura Educación y Deporte, con la única indicación de que se incluya el Molí de l'Oli, incoado Monumento por resolución de fecha 8 de julio de 1983, y por lo tanto con la categoría de Bien de Interés Cultural y no como Bien de Relevancia Local.
- En fecha 4 de abril de 2006 el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar emitió informe en sentido favorable por cuanto se acredita la suficiencia de recursos hídricos para cubrir la demanda de agua derivada de la ejecución del plan general. Por otra parte y con respecto a la afección de los cauces públicos y el dominio público hidráulico se recibió informe de esta Confederación de fecha 19 de diciembre de 2006 señalando la necesidad de carácter genérico de estar a lo dispuesto en la ley de aguas y reglamentos que la desarrollan, debiendo clasificar como suelo no urbanizable los terrenos que tengan la condición de dominio publico hidráulico excluyéndolos de cualquier proceso urbanizador. Todo ello se ha tomado en consideración y tenido en cuenta en la nueva documentación aportada.
- El 24 de octubre de 2006 se emitió informe en sentido favorable por parte del Servicio de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, a la previsión de un total de 71 viviendas protegidas, que arroja el porcentaje del 8% del techo edificable de los sectores de suelo urbanizable previstos.
- El 22 de marzo de 2006 se emitió informe favorable por parte del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria de Cultura Educación y Deporte, condicionado a la propuesta de reservar una parcela de superficie mínima 5.500 m2 calificada como equipamiento de uso educativo en el suelo no urbanizable próximo al núcleo urbano. Esto se ha tenido en cuenta en el documento aportado para su aprobación definitiva por cuanto en la ficha del sector nº 1 de suelo urbanizable "Ermita" se establece la obligatoriedad de que en su desarrollo se reserve una parcela de la dimensión y uso según exigencias formuladas por este organismo.
- Fecha 3 de febrero de 2006 y por la Directora General de Gestión del Medio Natural se dictó Declaración de Impacto Ambiental estimando aceptable a los efectos ambientales el Plan General, con los siguientes condicionantes (condicionante séptimo según texto señalado por la resolución de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de fecha 12 de febrero de 2007):

1. En cumplimiento del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano deberá obtenerse informe favorable de la dirección general de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente declaración de impacto ambiental.
2. Será necesario acreditar, ante la Comisión Territorial de Urbanismo, la disponibilidad de recursos hídricos para los usos previstos en la ordenación y en especial de la disponibilidad de agua potable para el abastecimiento del municipio con los techos poblacionales previstos en el Plan General, según las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afección o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.
3. Las vías pecuarias deberán grafiarse debidamente en los planos de ordenación como SNU de especial protección, manteniendo su anchura legal correspondiente e integrándola en los nuevos desarrollos urbanísticos, caso de verse afectadas, de manera que nunca computen a efectos de aprovechamiento ni estándares urbanísticos al corresponderse con bienes de dominio público.
4. La calificación de suelo no urbanizable de Protección Forestal se aplicará como mínimo a los terrenos señalados en el

plano adjunto como anexo 1, sin perjuicio de la superposición con otras protecciones que puedan existir sobre los mismos terrenos. Esta categoría de suelo deberá ampliarse a los terrenos forestales afectadas por el incendio ocurrido en 1993, que se corresponden además con aquellas zonas con mayor valor ambiental y paisajístico al sur del TM.

5. En el SNU de Protección Forestal quedará específicamente prohibido como uso la vivienda unifamiliar aislada, y aquellas instalaciones con uso Recreativo-Deportivo incompatibles con los valores ambientales de este tipo de suelos, las actividades Terciarias en general, así como los establecimientos hoteleros y asimilados.

6. En el suelo no urbanizable de Protección de Cauces, en aquellos tramos que atraviesen terrenos clasificados como SNU Común, la superficie de protección genérica establecida en las NNUU deberá ampliarse a todas aquellas laderas vertientes a la misma que posean vegetación o arbolado de carácter natural con la intención de salvaguardar la cuenca de recepción y a la vez preservar ésta de los efectos erosivos producidos por la eliminación de la cobertura vegetal, especialmente en la época de precipitaciones torrenciales.

7. Se establecerá una reserva de suelo con destino a las instalaciones de tratamiento y eliminación de los residuos sólidos, en cumplimiento de lo previsto en el Plan Zonal de Residuos de la Zona 1.(según texto de la Resolución de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de fecha 12 de febrero de 2007)

8. No podrán promoverse nuevas clasificaciones de suelo urbanizable sin previa valoración y justificación de los desarrollos del suelo urbano y urbanizable existente en el municipio, de acuerdo al modelo territorial que propone el nuevo Plan General.

9. Con la finalidad de garantizar, en cualquier momento del desarrollo del Plan General, una correcta gestión ambiental, se adoptarán las siguientes medidas:

- Será necesario elaborar una ordenanza municipal que regule el vertido a la red de alcantarillado municipal, ajustándose a lo establecido por el Modelo de Ordenanzas elaborado conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la GV y la Federación de Municipios y Provincias y/o por aquellos condicionantes más restrictivos que se hayan establecido para el buen funcionamiento de la EDAR que realiza el tratamiento de las aguas residuales.
- Deberá incluirse en las Fichas de Planeamiento y Gestión de cada sector un apartado con las condiciones de conexión de los mismos, y en particular se especificará la necesidad de acreditar la capacidad de depuración de la EDAR a la que se pretende conectar los colectores de aguas residuales y en su defecto la reserva correspondiente para su ampliación o la ejecución de una nueva infraestructura.
- Así mismo se incluirá la necesidad de realizar un estudio geotécnico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo que permita determinar las características de las obras tanto en las edificaciones como en la urbanización, y las medidas correctoras a adoptar frente al riesgo de deslizamiento, en el suelo urbanizable del Sector 1.
- Será obligatorio incorporar en la Normativa Urbanística que aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas, no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, incorporen sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

En fecha 14 de mayo de 2008 el Ayuntamiento pleno aprueba nueva documentación que, entre otras cuestiones, incorpora la calificación dentro del suelo No Urbanizable de Protección Forestal, del área incendiada señalada en el Anexo I a la Declaración de Impacto Ambiental, incluyendo en ella todos los terrenos que tienen la clasificación de forestal. En fecha 14 de enero de 2009 se aprueba nueva documentación en la que se recogen las indicaciones formuladas en el condicionante de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 3 de febrero de 2006 de modo que la calificación de suelo no urbanizable de Protección Forestal se ajusta, quedando este incluso ampliado, en relación a los terrenos señalados en el plano que se adjuntó en su Anexo I.

Por otra parte, se incluyen en el artículo 3.4.5 de las normas urbanísticas, las exigencias señaladas en la Declaración al respecto del suelo no urbanizable de protección forestal, se ha incluido en la ficha de planeamiento de los sectores 3 y 4 la necesidad de que con carácter previo a su desarrollo se solicite informe del organismo con competencia en materia de vías pecuarias, se ha incluido la necesidad de previamente a la aprobación de los distintos sectores acreditar la suficiencia de la EDAR para las nuevas necesidades, y en su defecto una reserva para la ampliación de la existente, se incluye la necesidad de realizar un estudio geotécnico previo a la aprobación del plan parcial del sector 1. También se ha incluido en el artículo 3.4.1.5 la necesidad de que los nuevos usos de las actividades aisladas o viviendas familiares aisladas, no conectadas a redes de saneamiento, incorporen sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos, y en general han quedado recogidos todos aquellos condicionantes que se indicaban en la Declaración de Impacto Ambiental.

En la ficha de los sectores 3 y 4 también se ha incluido la necesidad de que el plan parcial en su desarrollo obtenga, previo a su aprobación definitiva, informe favorable del organismo competente en vías pecuarias, habida cuenta del paso de la Colada de Calig a San Mateo.

Por otra parte se ha eliminado la reserva de suelo con destino a Instalaciones de Tratamiento de Residuos sólidos, de conformidad con la Resolución de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de fecha 12 de febrero de 2007, eliminándose así mismo la propuesta aprobada por acuerdo municipal de 5 de diciembre de 2007 que posibilitaba la implantación de Campos de Golf en el término municipal. El resto de informes de los distintos organismos fueron sucesivamente atendidos y con la última aprobación plenaria se incorporan todas las consideraciones formuladas por estos

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La primera de las consideraciones que debe hacerse, una vez ha entrado en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre (en adelante LUV), es la relativa a la legislación urbanística aplicable en la aprobación definitiva del Plan General de Cervera del Maestre.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, de la LUV, la aprobación del Plan General ha de proseguirse de conformidad con la legislación urbanística vigente con anterioridad a dicha Ley. Sin embargo, sí le es aplicable la LUV en los términos que resulta de la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de dicha Ley, que establece lo siguiente: "en todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente ley".

SEGUNDO.- La tramitación del Plan General de Cervera del Maestre ha sido correcta, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), en relación con el artículo 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

En relación con los informes solicitados de las distintas Administraciones sectoriales y no emitidos en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 de la LRAU y en el artículo 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede continuar las actuaciones.

TERCERO.- La documentación que integra el Plan General de Cervera del Maestre es suficiente para tener por cumplido lo establecido en el artículo 27 de la LRAU, ello en relación con los artículos 45 a 59 del RPCV.

CUARTO.- El documento que se examina, contiene las determinaciones exigibles conforme a los artículos 17 y 18 de la LRAU, así como las determinaciones previstas en los artículos correspondientes del RPCV. Por un lado, contiene las determinaciones estructurales previstas en el artículo 17.1 de la LRAU, entre las que destaca el establecimiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, que contiene las reservas previstas en el artículo 17.2 de la LRAU. Se han respetado los límites al ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales establecidos en el artículo 19 de la LRAU, y se ha dado también cumplimiento a la exigencia del artículo 17.3 de la LRAU, incluyéndose el Catálogo de patrimonio y la delimitación de un núcleo histórico como zona de calificación diferenciada. Las áreas de reparto resultan delimitadas conforme a los criterios establecidos en los artículos 62 y 63 de la LRAU, y se prevén las fichas de planeamiento para sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y las fichas de ordenanza de las distintas zonas de ordenación, cumpliéndose así lo señalado en el artículo 17, apartado 1.A, 1.H y 4 de la LRAU, y siguiendo las determinaciones, que el plan general asume como propias, relativas a la Orden 26 de Abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

En suma, puede decirse que, habiéndose contemplado y corregido todos los aspectos que se fueron observando durante su tramitación y que podían condicionar su aprobación, el proyecto de Plan General se ajusta a la LRAU y demás normativa aplicable y el Plan puede ser aprobado definitivamente.

QUINTO.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria primera, apartado tercero, de la LUV, se precisaba en este caso el justificar el cumplimiento de determinados preceptos relativos que hacían referencia a la vivienda protegida.

La documentación aportada por el Ayuntamiento ha incorporado un estudio de necesidades de vivienda protegida, el cual ha sido informado favorablemente el 26 de octubre de 2006 por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos por cuanto el plan general prevé 71 viviendas de protección pública, que se concretan en el 8% de la edificabilidad residencial prevista en los desarrollos de los cuatro sectores de suelo urbanizable

previstos. Además el documento aprobado por el pleno en fecha 14 de enero de 2009 incorpora en suelo urbano una manzana destinada a viviendas de protección pública por lo que este valor se vera ahora incrementado.

SEXTO.- El documento aprobado por el pleno de 14 de enero de 2009 incorpora también, en los planos de ordenación, la afección que resulta de la aprobación del Plan de Acción Territorial de Corredores de Infraestructura dentro del término municipal.

SÉPTIMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el 10.a) del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre.

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

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Cervera del Maestre

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante la Secretaria Autonómica de Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se considere oportuno".

Castellón, 28 de enero de 2009.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO.-DISPOSICIONES GENERALES
1.1.- ÁMBITO
1.2.- NATURALEZA
1.3.- REMISIÓN AL REGLAMENTO DE ZONAS
1.4.- NORMATIVA DE HABITABILIDAD
1.5.- OBLIGATORIEDAD
1.6.- EFICACIA
1.7.- INTERPRETACIÓN
1.8.- PUBLICIDAD

TÍTULO SEGUNDO.-NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.1.-CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO
2.1.1.-SUELO URBANO
2.1.2.-SUELO URBANIZABLE
2.1.3.-SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2.2.-USOS GLOBALES
2.2.1.-USOS GLOBALES

CAPÍTULO 2.3.-EL DOMINIO PÚBLICO
2.3.1.-DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
2.3.2.-CARRETERAS
2.3.3.-VÍAS PECUARIAS
2.3.4.-EL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL

CAPÍTULO 2.4.-ORDENACIÓN DEL CENTRO CÍVICO
2.4.1.-ORDENACIÓN DEL CENTRO CÍVICO

CAPÍTULO 2.5.-RED PRIMARIA
2.5.1.-ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA

CAPÍTULO 2.6.-DOTACIONES EN SUELO URBANIZABLE
2.6.1.-NORMAS GENERALES
2.6.2.-DOTACIONES DEL SECTOT 1 ERMITA
2.6.3.-DOTACIONES DEL SECTOR 4

CAPÍTULO 2.7.-NORMAS DE URBANIZACIÓN Y PROGRAMACIÓN
2.7.1.-CARÁCTER DE ESTAS NORMAS
2.7.2.-ALUMBRADO
2.7.3.-DISTRIBUCIÓN DE AGUA
2.7.4.-JARDINERÍA
2.7.5.-ALCANTARILLADO
2.7.6.-PAVIMENTACIÓN
2.7.7.-OTRAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
2.7.8.-OTRAS CONDICIONES DE LOS PROGRAMAS
2.7.9.-CONDICIONES DE RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 2.8.-ÁREAS DE REPARTO
2.8.1.-ÁREAS DE REPARTO

TÍTULO TERCERO.-NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 3.1.-DISPOSICIONES COMUNES
3.1.1.-PARCELA MÍNIMA
3.1.2.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
3.1.3.-CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA REGULADORA
3.1.4.-CUBIERTAS DE LAS EDIFICACIONES
3.1.5.-CUERPOS VOLADOS DE LAS EDIFICACIONES
3.1.6.-CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO 3.2.-SUELO URBANO

CAPÍTULO 3.3.-SUELO URBANIZABLE
3.3.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3.4.-SUELO NO URBANIZABLE
3.4.1.- NORMAS COMUNES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE
3.4.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LA RED VIARIA
3.4.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICA-ARQUEOLÓGICA
3.4.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES
3.4.5.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL
3.4.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS

TÍTULO CUARTO.-ORDENANZAS DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 4.1.-LICENCIAS
4.1.1.-OBRAS Y ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA
4.1.2.-COMPETENCIA
4.1.3.-PLAZOS
4.1.4.-OBLIGACIONES
4.1.5.-CADUCIDAD
4.1.6.-OBRAS DE NUEVA PLANTA
4.1.7.-OBRAS DE AMPLIACIÓN
4.1.8.-OBRAS DE REFORMA
4.1.9.-OBRAS MENORES
4.1.10.- DERRIBOS
4.1.11.- SOLICITUD DE LICENCIA EN GENERAL
4.1.12.- REQUISITOS O DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA
4.1.13.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA O AMPLIACIÓN
4.1.14.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS MENORES
4.1.15.- SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO
4.1.16.- SOLICITUD DE LICENCIA DE INSTALACIONES
4.1.17.- SOLICITUD DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS
4.1.18.- SOLICITUD DE LICENCIA EN GENERAL
4.1.19.- PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 4.2.-LICENCIAS DE SUELO URBANO QUE NO REÚNA LA CALIFICACIÓN DE SOLAR
4.2.1.-LICENCIAS EN SUELO URBANO QUE NO REÚNA LA CALIFICACIÓN DE SOLAR

CAPÍTULO 4.3.-AUTORIZACIÓN DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES
4.3.1.- AUTORIZACIÓN DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES

CAPÍTULO 4.4.-CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES
4.4.1.- OBLIGACIÓN DE ABONAR LAS TASAS
4.4.2.- VALLADO
4.4.3.- ANDAMIOS
4.4.4.- DEPÓSITO DE MATERIALES
4.4.5.- PRODUCCIÓN DE POLVO
4.4.6.- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS
4.4.7.- OTRAS DISPOSICIONES
4.4.8.- APERTURA DE ZANJAS

CAPÍTULO 4.5.-ÓRDENES DE EJECUCIÓN
4.5.1.-ÓRDENES DE EJECUCIÓN
4.5.2.-PLAZOS
4.5.3.-INTERÉS TURÍSTICO Y ESTÉTICO

CAPÍTULO 4.6.-EDIFICACIONES RUINOSAS
4.6.1.-EDIFICACIONES RUINOSAS
4.6.2.-CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

TÍTULO QUINTO.-DISPOSICIONES FINALES
5.1.-VIGENCIA
5.2.-DEROGATORIA

TÍTULO PRIMERO.-DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- ÁMBITO

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación a la totalidad del término municipal.

1.2.- NATURALEZA

Las disposiciones generales, las normas de ordenación estructural y las normas de ordenación pormenorizada (títulos primero, segundo y tercero), así como las fichas de planeamiento y el catálogo, tienen el carácter de normas urbanísticas propiamente dichas y sólo pueden modificarse como modificaciones de planeamiento.

Las ordenanzas de la construcción (título cuarto) aún cuando se tramitan con el plan general, tienen el carácter de ordenanza municipal, por lo que su modificación no tiene que sujetarse a los trámites de la legislación urbanística, sino que se tramitará de acuerdo con la legislación de régimen local y siendo competentes los órganos que en dicha legislación se establecen.

1.3.- REMISIÓN AL REGLAMENTO DE ZONAS

Para todo lo que no sea expresamente regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas actualmente vigente, en los términos que se recogen en el anexo de estas normas.

En el supuesto de que se modifique por el Gobierno Valenciano dicho Reglamento de Zonas, en el término municipal continuará vigente el reglamento actual, salvo que mediante acuerdo plenario municipal y la tramitación correspondiente se incorpore al Plan General la modificación total o parcial que se considere conveniente.

1.4.- NORMATIVA DE HABITABILIDAD
Para todo lo que no sea expresamente regulado en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en elÁmbito de la Comunidad Valenciana.
En el supuesto de que el Gobierno Valenciano modifique las citadas Normas, se entenderán automáticamente sustituidas las normas de habitabilidad anteriormente vigentes por las nuevas.
El Ayuntamiento podrá, no obstante, por el procedimiento previsto para la modificación de los planes, dictar las normas de habitabilidad diseño y calidad que considere convenientes, dentro de los límites legales que imponga la legislación general.

1.5.- OBLIGATORIEDAD
Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente, tanto los particulares como la Administración, quedan obligados al cumplimiento de cuanto se dispone en el Plan General.

1.6.- EFICACIA
Los documentos:
-Directrices definitorias del Plan General
-Las presentes normas urbanísticas
-Fichas de Planeamiento
-Catálogo
-Anexo I: Reglamento de Zonas
-Anexo II: Unidades mínimas de cultivo
-Planos de Ordenación
tienen eficacia normativa, en los términos que en esos mismos documentos se indica.

Los documentos:
Memoria Informativa, Planos de Información y la Memoria Justificativa, no tienen eficacia normativa, pero su contenido puede servir de orientación para la interpretación de los documentos con eficacia normativa.

1.7.- INTERPRETACIÓN
La interpretación de las presentes normas y, en suma, del Plan General, corresponde al Ayuntamiento, que podrá recabar el asesoramiento que estime conveniente.
En principio, las determinaciones de la documentación gráfica (planos) prevalecerán sobre las de la documentación escrita.

1.8.- PUBLICIDAD
El Plan General, con todos los documentos que lo integran, es público.
Cualquier persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
Así mismo, cualquier persona podrá, previo el pago que corresponda, obtener copia de la totalidad o de las partes que desee del Plan General.

TÍTULO SEGUNDO.-NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.1.-CLASIFICACIÓNY RÉGIMEN DEL SUELO
2.1.1.- SUELO URBANO
Constituye el suelo urbano el así señalado en los planos de ordenación.
La ordenación pormenorizada se contiene en el Plan General por lo que no es necesario que sea determinada por ningún planeamiento de desarrollo.
No se establecen áreas de reparto desde el Plan General, por lo que se considerarán como tales cada solar, o 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.
Los terrenos dotacionales se regirán por lo dispuesto al efecto en el artículo 110 del Reglamento de Planeamiento.
Si se considera conveniente podrán programarse actuaciones integradas, en suelo urbano, en los supuestos y según lo previsto, en el apartado 3.C. del artículo 111 del Reglamento de Planeamiento.
En el suelo urbano se distinguen las siguientes zonas:
En suelo lucrativo,
-Núcleo Histórico (NUM)
-Ampliación de casco (ACA)
-Edificación Abierta (EDA)
-Viviendas Aisladas (AIS)

Suelo Dotacional privado (la Iglesia).

En Suelo Dotacional público,
Red viaria (RV+AV)
Zonas verdes (ZV)
Equipamientos (EQ)

2.1.2.- SUELO URBANIZABLE
Su delimitación se contiene en los planos de ordenación.
La ordenación pormenorizada se desarrollará por medio de Plan Parcial, que abarque la totalidad del Sector.
El suelo urbanizable no podrá ser edificado hasta que se haya urbanizado o hasta que, desarrollada la ordenación pormenorizada, se haya aprobado un programa y se cumplan los requisitos legales y los establecidos en el propio programa para su edificación.
Todo ello no obstante, en tanto no se haya programado, podrá autorizarse la realización de obras o usos provisionales, por el procedimiento y con las exigencias previstas en el artículo 58 de la Ley 6/98 Reguladora de la Actividad Urbanística. En tal caso, para juzgar la provisionalidad de la obra o uso se tendrá muy en cuenta la disposición y compromiso del solicitante a la demolición o erradicación de la obra o uso solicitado y el plazo previsible para la urbanización del sector o de la unidad de ejecución correspondiente.

2.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE
El suelo no urbanizable debe destinarse a la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sea susceptible el terreno conforme a su naturaleza. Así mismo, podrá conservarse en su estado natural.
No precisa de ningún planeamiento de desarrollo para su utilización. Esto no obstante podrán formularse los planes que se considere conveniente para la mejor consecución de los fines establecidos en la legislación urbanística.
La utilización del suelo no urbanizable seguirá los preceptos de la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable y así, las obras, instalaciones y servicios públicos se implantarán según lo dispuesto en el artículo 7 de dicha ley y las demás obras, usos y aprovechamientos según los artículos 8 y 9.
Las presentes normas establecerán el detalle de los usos y de las limitaciones a las mismas para cada una de las zonas o categorías del suelo no urbanizable. A tal efecto, dentro del suelo no urbanizable se distingue:
- Suelo no urbanizable común
- Suelo no urbanizable de protección de la red viaria.
- Suelo no urbanizable de protección histórico-artísticoarqueológico.
- Suelo no urbanizable de protección de cauces.
- Suelo no urbanizable de protección forestal.

CAPÍTULO 2.2.- USOS GLOBALES

2.2.1.- USOS GLOBALES
El uso global tanto del suelo urbano como del suelo urbanizable es el residencial.

CAPÍTULO 2.3.-EL DOMINIO PÚBLICO

2.3.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
Se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas.
El cauce del río Cervera está contenido en el suelo no urbanizable de protección de cauces.

2.3.2.- CARRETERAS
Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de la Generalitat Valenciana.
Las dos carreteras existentes en el término municipal están incluidas en el suelo no urbanizable de protección de la red viaria.

2.3.3.- VÍAS PECUARIAS
El régimen de las vías pecuarias se regula en su legislación específica.
En el plano correspondiente se recoge el croquis de las vías pecuarias catalogadas del término municipal.

2.3.4.- EL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL
Se regirá por la legislación correspondiente de régimen local.
En el suelo urbano está definido lo que constituye el dominio público (o está llamado a constituirlo) integrado por la totalidad del suelo dotacional, excepto la iglesia, que se califica como suelo dotacional privado.

CAPÍTULO 2.4.-ORDENACIÓN DEL CENTRO CÍVICO

2.4.1.- ORDENACIÓN DEL CENTRO CÍVICO
Constituye el centro cívico los equipamientos y zonas verdes de suelo urbano y la red viaria y tejido urbano que lo envuelve.
Su ordenación se recoge directamente en la ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO 2.5.-RED PRIMARIA

2.5.1.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA
La red primaria o estructural de dotaciones públicas está integrada por los siguientes elementos.

- Red primaria de zonas verdes, integrada por:
Zona verde de la Font de la Roca
Zona verde del Castillo

Zona dotacional de la Ermita, que en su mayor parte debe tener carácter de zona verde.

- Red viaria primaria integrada por:
Las dos carreteras de la Generalitat existentes en el término municipal.
El camino Ensarrolla hasta el acceso a la zona dotacional de la Ermita y éste acceso.
El camino a la Font de la Roca.
Los itinerarios, en suelo urbano, que acceden al Castillo y a los principales equipamientos, que están señalados en el plano de ordenación.

CAPÍTULO 2.6.-DOTACIONES EN SUELO URBANIZABLE

2.6.1.- NORMAS GENERALES
El planeamiento de todos los sectores deberán cumplir los estándares fijados por la legislación urbanística.
Todos los elementos de la red primaria incluidos en cada sector de suelo urbanizable serán computables para la red secundaria y se obtendrán y financiarán por el aprovechamiento lucrativo.

2.6.2.- DOTACIONES DEL SECTOR 1 ERMITA
La zona del sector que se ha señalado en el plano de ordenación y que se ha adscrito a la red primaria deberá tener carácter dotacional, fundamentalmente de zona verde. Se admitirá en ella el viario y aparcamiento que sea necesario. La Ermita propiamente dicha, deberá mantenerse como equipamiento y podrá, si conviene, continuar como propiedad privada. La ordenación pormenorizada de esta zona deberá realizarse atendiendo especialmente al valor paisajístico.
El perímetro de esta zona es vinculante. Su superficie podrá aumentare al desarrollar la ordenación pormenorizada del sector con la adición de nuevo suelo dotacional, contiguo o no a su perímetro.
Así mismo, en el sector 1, se establece la reserva obligatoria de 5500 m2 de suelo dotacional docente

2.6.3.- DOTACIONES DEL SECTOR 4
Deberá quedar, de uso y dominio público, una extensión de suelo dotacional de, al menos, 80.000 m2, que deberá comprender la zona señalada al efecto en el plano de ordenación. Esta superficie deberá quedar libre de edificación. No podrá computarse para esta superficie el terreno destinado a red viaria (RV-AV) ni el destinado a equipamientos (EQ).

CAPÍTULO 2.7.-NORMAS DE URBANIZACIÓN Y PROGRAMACIÓN

2.7.1.- CARÁCTER DE ESTAS NORMAS
Las normas de este capítulo tienen, sobre todo, carácter orientativo de la calidad de la urbanización, por lo que no deben entenderse como normas de obligado cumplimiento.
Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de proyectos de urbanización, de obras, o de programas en base a la menor calidad de las soluciones propuestas en tales proyectos, o a la inadecuación o la falta de claridad de las propuestas.

2.7.2.- ALUMBRADO
Se garantizará una iluminancia mínima de cálculo de 30 lux (21 lux en servicio). Estas condiciones se cuidarán especialmente en los cruces de calles y en las esquinas.
También se pondrá especial atención a las uniones con la instalación existente, que deberá reflejarse en los planos del proyecto.
-Se utilizarán lámparas de vapor de sodio alta presión plus.
-Se incluirá instalación de reducción de flujo.
-Las líneas serán subterráneas, bajo tubo cuyo diámetro interior no será nunca menor de 80 mm..
-No se realizarán conexiones enterradas ni en arquetas.
-Las zonas peatonales se alumbrarán con intensidad similar a la de las calzadas de tráfico rodado.

El diseño de la red tenderá a conseguir los siguientes objetivos:
-Que por las secciones y calidades de cable proyectadas resulte fácil el montaje y el mantenimiento.
-Que por la situación de los centros de mando, la cantidad de luminarias gobernadas por cada centro y la disposición de los circuitos, las averías no afecten a ámbitos muy extensos.
-Que permita la contratación del suministro de energía en condiciones y con tarifas favorables.

2.7.3.- DISTRIBUCIÓN DE AGUA
Se incorporará a los proyectos la descripción, y la justificación documental que sea procedente, de la forma de suministro de agua, así como del caudal y calidad disponible.
La red será mallada, se diseñará formando anillos y evitando ramales ciegos, de forma que, en lo posible, todas las acometidas tengan dos alternativas de servicio.
Se diseñará la red y se dispondrán las válvulas sectorizando áreas. Las válvulas de corte se ubicarán de forma que se pueda reparar cualquier rama de la malla sin cortar el servicio al resto de la misma.
Se dispondrán bocas de incendio en arquetas enterradas de fundición, a distancias menores de 200 m., medidas por espacios públicos, y conectadas a la red con tuberías de diámetro mínimo 100 mm..
Las tuberías serán normalizadas para una presión de prueba de 10 atmósferas.
Se dispondrá red de riego de las siguientes características.
-Alcorques.- Sistema de riego por goteo.
-Zonas ajardinadas.- Equipadas con sistema de riego por aspersores emergentes (rotores) o difusores, adoptando las medidas oportunas en su montaje para prevenir los efectos en el sistema de los asientos del terreno. En las zonas que lo requieran, podrá utilizarse también goteo.
El sistema de riego se dotará de los automatismos necesarios para su perfecto funcionamiento.

2.7.4.- JARDINERÍA
Los alcorques tendrán, como mínimo, unas dimensiones interiores de 0,60 x 1,20 m..
Los de los árboles de gran parte deberán poder inscribir en su interior un círculo de 2 m. de diámetro.
Los alcorques quedarán libres de todo tipo de conductos (de agua, electricidad, etc...).

2.7.5.- ALCANTARILLADO
El proyecto incorporará la descripción, y la justificación documental que sea procedente, del sistema al que se proyecta el vertido, así como de la capacidad disponible.
La red será separativa.
La red discurrirá por suelo público.
Las uniones de los conductos serán elásticas de campana, o de otro tipo con la misma estanqueidad.
Se dispondrán pozos de registro a distancias inferiores a 50 m., y en todos los puntos de conexión y cambios de dirección.
El proyecto incluirá los perfiles longitudinales de las calles y de la red de albañales y las secciones transversales de las calles con la situación de todos los servicios.

2.7.6.- PAVIMENTACIÓN
El pavimento de calzadas se acabará como mínimo con una capa de aglomerado asfáltico en caliente de 6 cm. de espesor.
El pavimento de las aceras será el usual del Ayuntamiento, salvo que se convenga otro tipo.
En los lugares de cruce se realizarán pasos para minusválidos, a tres vertientes, sin barandillas.
Se realizará la pavimentación de la totalidad de los terrenos destinados a viales incluidos en el ámbito de la unidad y hasta resolver adecuadamente la unión con la urbanización existente.

2.7.7.- OTRAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
Las obras de urbanización deberán resolver todos los servicios, incluso las canalizaciones subterráneas para las infraestructuras de telecomunicación y para la red de distribución de energía eléctrica.
Se incluirá la señalización vertical y horizontal de tráfico, que deberá quedar reflejada con todo detalle en los planes del proyecto.
Los cuadros de mando, elementos y conexiones especiales, y acometidas que no se alojen en arquetas enterradas, se situarán en hornacinas situadas fuera del dominio público, realizadas con fábrica de ladrillo panal, tomado con mortero 1:4.
Antes del comienzo de las obras deberá aportarse al Ayuntamiento, para incorporarlos al expediente, copia de los convenios suscritos con las compañías suministradoras (Iberdrola, Endesa, Fenosa, Telefónica, Ono, etc....).

2.7.8.- OTRAS CONDICIONES DE LOS PROGRAMAS
1.- Las proposiciones jurídico económicas deberán definir:
-El aprovechamiento tipo, aprovechamiento medio y aprovechamiento subjetivo de cada unidad de ejecución que comprenda.
-La retribución del urbanizador expresada en euros por metro cuadrado de suelo inicial, en su caso, para cada una de las unidades en que sea distinto.
-La retribución del urbanizador expresada en porcentaje sobre el aprovechamiento subjetivo, en su caso, y, en tal caso la retribución que correspondería a los propietarios, que se acogiesen a lo dispuesto en el artículo 71.3. de la L.R.A.U., expresada en euros por metro cuadrado suelo inicial, incluyendo el incremento de coste que se recoge en el citado artículo. Todo ello para cada una de las unidades en que sea distinto.
-La valoración del aprovechamiento sin urbanizar a efectos de compensar las diferencias de adjudicación que puedan producirse en la reparcelación, también para cada una de las unidades en que sea distinto.
-Estimación de los costes de la obra urbanizadora con detalle de todos ellos y su desglose en las diversas unidades de ejecución, en su caso.
-Que las indemnizaciones por cualquier concepto, incluso por compensación de diferencias de aprovechamiento adjudicado se establecerán en el proyecto de reparcelación o documento equivalente y, tras su aprobación y replanteo, no podrán revisarse.
-Que se incluirán todas las indemnizaciones previstas en la legislación vigente, especialmente, se indemnizará por quien corresponda:

*Todas las plantaciones, y las obras a ellas vinculadas, salvo que sea de interés conservarlas ytal conservación sea compatible con la ejecución del programa y no suponga un aumento de coste para los demás afectados.

*La extinción de derechos incompatibles con la actuación.

2.- El convenio del programa definirá:

-Que, además de las obras de urbanización, el urbanizador realizará cuantos proyectos de urbanización y reparcelación (o documentos equivalentes) y de expropiación así como sus modificaciones, que sean necesarias y las hojas de liquidación de cuotas.

-Que corre por cuenta del Urbanizador la formalización en documento público y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reparcelación o documentos equivalentes y la entrega de las copias de documentos públicos y certificados de inscripción a todos los titulares afectados.

-Los plazos máximos de:

Presentación del Proyecto de Urbanización.

Presentación del Proyecto de Reparcelación o documentos con sus mismos efectos.

Replanteo de la Reparcelación.

Amojonamiento de la Reparcelación.

Inicio de las obras.

-Las condiciones de recepción de las obras.

2.7.9.-CONDICIONES DE RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Terminadas las obras, el Urbanizador ofrecerá formalmente al Ayuntamiento, la aceptación de las mismas. Si la obra se realiza por fases, deberá solicitarse la aceptación de cada fase con los mismos requisitos que para la totalidad.

No se aceptarán las obras ni instalaciones que no se ajusten a las especificaciones aprobadas, salvo que se haya obtenido, previamente a su montaje, la conformidad del Ayuntamiento. Esta conformidad deberá acreditarse mediante escrito firmado por la autoridad o funcionario que lo haya autorizado.

Al escrito solicitando la aceptación se acompañará el Proyecto de ejecución final y copia del mismo en soporte y formato adecuado a los medios informáticos municipales, certificado de conformidad a las instalaciones expedido por las empresas concesionarias que tengan que prestar los servicios de telefonía, distribución de energía eléctrica y de gas, documentación acreditativa de la legalización de la instalación de los servicios en la Consellería competente y el Certificado de finalización de las obras expedido por la Dirección Facultativa que deberá adjuntar, como mínimo, certificados de laboratorio de realización de las siguientes pruebas y sus resultados, y un informe de la Dirección Facultativa sobre esos resultados:

1.- Redes de abastecimiento de agua:

a) Estanqueidad 1 prueba total o de cada parte

b) Presión Interior 1 prueba total o de cada parte

2.- Subbase de Zahorra Natural.

Densidad in situ 3

3.- Base de Zahorra Artificial

Densidad in situ 5

4.- Capas de Aglomerado asfáltico.

a) Material (cada 500 toneladas ó fracción por tipo)

Ensayo Marshall completo 1

Contenido de ligante 1

Granulometria áridos extraídos 1

b) Compactación (cada 500 m2 de capa compactada)

Densidad in situ 3

Deberán obtenerse las calidades definidas en el proyecto y, como mínimo, las siguientes.

Explanada ..... 98% P.M.

Zahorras naturales..... 98% P.M.

Zahorras artificiales ..... 100% P.M.

Aglomerado:

Estabilidad ..... 10 kN

Deformación .....2 3 mm.

Compactación .....97% Marshall

Presión de prueba de la red de agua .... 10 atmósferas

En el acuerdo de recepción de la urbanización, se establecerá el plazo (en principio de nueve meses) tras el cual el mantenimiento de cada uno de los servicios e instalaciones pasará a depender del Ayuntamiento. Entretanto, correrá por cuenta del urbanizador.

Recibidas las obras y cumplidas todas las obligaciones que recoja el programa, comenzará a contar el plazo de garantía, de nueve meses, transcurrido el cual sin incidencias, el Ayuntamiento se hará cargo de la conservación de la urbanización, corriendo de su cuenta los gastos correspondientes, y se cancelará la garantía reglamentaria del programa.

CAPÍTULO 2.8.-ÁREAS DE REPARTO

2.8.1.- ÁREAS DE REPARTO.

Cada sector de suelo urbanizable constituye un área de reparto.

TÍTULO TERCERO.-NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 3.1.-DISPOSICIONES COMUNES

3.1.1.- PARCELA MÍNIMA

Cuando en las presentes normas se define la parcela mínima se hace a efectos de parcelación y reparcelación.

No pueden realizarse operaciones de parcelación o reparcelación de las que deriven parcelas de dimensiones inferiores a la mínima.

En suelo urbano puede edificarse cualquier parcela existente sin que sus dimensiones, aunque sean inferiores a la parcela mínima, sean obstáculo para ello.

3.1.2.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Las alturas en metros que corresponden a las alturas reguladoras definidas en número de plantas, son las siguientes:

1 planta 3,50 m.

2 plantas 6,75 m.

3 plantas 10,00 m.

4 plantas 13,25 m.

5 plantas 16,50 m.

En las zonas de núcleo histórico (NUH), de ampliación de casco (ACA) y de viviendas de protección pública (VPP), la altura máxima de las edificaciones se define por la aplicación de las siguientes normas:

a) La altura de la edificación en cualquier punto de un solar vendrá definida por el número de plantas, señalada en los planos para las fachadas, y la aplicación de los siguientes criterios complementarios de los del Reglamento de Zonas.

b) Si fachadas opuestas determinan en un solar diferentes alturas de edificación, deberá respetarse la menor altura que en cada caso rija, con la salvedad de que se podrán realizar plantas retranqueadas por encima de esa menor altura reguladora, retranqueando tres (3) m. cada planta, hasta alcanzar las mayores alturas definidas por las demás fachadas.

c) En cada fachada deberá respetarse la altura reguladora tanto en número de plantas como en metros.

d) Los edificios existentes que se derriben podrán sustituirse por nuevos edificios que reconstruyan la forma y el volumen preexistentes aún cuando con ello se supere el volumen total o la altura de la edificación resultante de los demás criterios aplicables.

e) Las zonas en cuya ficha se indica, la planta superior de las autorizadas deberá realizarse en forma de ático; esto es, el señalamiento de que en determinada zona se define la construcción de ático, no supone la realización de un ático además de las plantas autorizadas, sino que la última planta debe retranquearse como ático.

f) La planta ático, en los lugares en que es obligatorio, debe retranquearse tres (3) m. respecto a la alineación oficial.

3.1.3.-CONSTRUCCIONES REGULADORA SOBRE LA ALTURA

Por encima de la altura reguladora se permite la construcción de casetas de remate de escaleras que, forzosamente, deberán cubrirse con teja árabe en la totalidad de su superficie en planta.

Se permite la construcción de cubiertas y barandillas.

Se permite la realización de los trasteros y dependencias auxiliares que quepan bajo la cubierta inclinada de teja árabe.

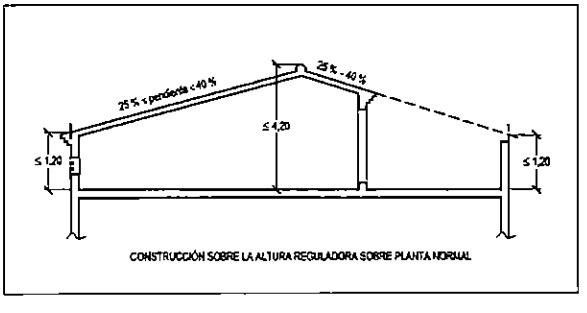
Los depósitos e instalaciones deberán quedar ocultos a las vistas.

3.1.4.- CUBIERTAS

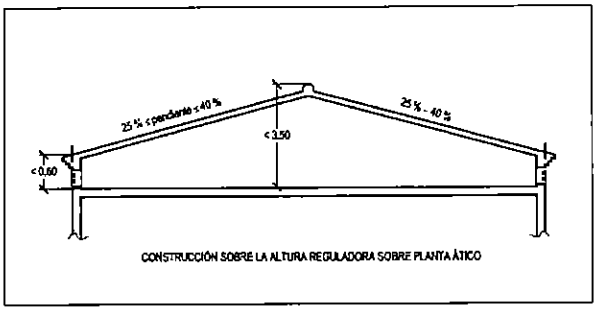
Al menos el 70% de la cubierta del edificio se realizará con teja árabe, con una inclinación comprendida entre el 25 y el 40%.

El arranque de la cubierta, si la última planta no es ático, se realizará a una altura no superior a 1,20 m. sobre el plano superior del forjado de techo de la última planta y la cumbrera no superará los 4,20 m. sobre dicho plano.

El arranque de la cubierta, si la última planta es ático, se realizará a una altura inferior a 0,60 m. sobre el plano superior del forjado de techo de la última planta y la altura de la cumbrera será inferior a los 3,50 m. sobre dicho plano.



CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA REGULADORA SOBRE PLANTA NORMAL



El espacio bajo la cubierta podrá utilizarse y constituirá el aprovechamiento bajo cubierta.

3.1.5.- CUERPOS VOLADOS DE LAS EDIFICACIONES
El vuelo máximo no superará los siguientes valores:
- Cuarenta centímetros (0,40 m.)
- La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m.)

Deberán separarse sesenta centímetros (0,60 m.) de la medianera y de las esquinas.

El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, e incluso prohibirlos, cuando se presuma que puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

3.1.6.-CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
En todos los casos se procurará:
-Que la forma de los edificios y especialmente de las cubiertas se adapten a las características de la edificación de la población.
-Que los materiales, colores y texturas de la piel de los edificios se adapten al entorno.

En la zona de núcleo histórico (NUH), se pondrá especial cuidado en estos aspectos y, además, se procurará que la composición, materiales y colores de la carpintería, de los balcones y de los aleros de las cubiertas queden perfectamente integrados en el entorno.

En la zona de núcleo histórico se procurará que los arcos, dinteles, alféizares, jambas y demás elementos de piedra que se descubran en las obras de reforma o rehabilitación de edificios sean recuperados e integrados en el edificio renovado.

CAPÍTULO 3.2.-SUELO URBANO
La ordenación pormenorizada del suelo urbano se resume en las siguientes fichas que corresponde a cada una de las zonas de ordenación urbanística:
ZONAS VERDES: ZV
EQUIPAMIENTOS: EQ
NÚCLEO HISTÓRICO: NUH
AMPLIACIÓN DE CASCO: ACA
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP
EDIFICACIÓN ABIERTA: EDA
VIVIENDAS AISLADAS: AIS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **ZONAS VERDES**		CÓDIGO: **ZV**
MUNICIPIO: CERVERA DEL MAESTRE		PLAN: GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Espacios libres públicos	- almacenes de útiles de jardinería	TODOS LOS DEMÁS
	- kioscos y similares	
	- zonas públicas de juegos y de deportes	
	En núcleos urbanos, aisl. de estos usos	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA sólo a efectos de parcelación y reparcelación		POSICIÓN de la edificación	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,05 m²/m²	Número máximo de plantas	1
Coeficiente de ocupación	0,05 m²/m²	Altura máxima reguladora	3,5

OTRAS CONDICIONES

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **EQUIPAMIENTOS**		CÓDIGO: **EQ**
MUNICIPIO: CERVERA DEL MAESTRE		PLAN: GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN —	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA TODOS	USO GLOBAL EQUIPAMIENTOS

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Equipamientos	Auxiliares de los dominantes	TODOS LOS DEMÁS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
libre		libre	

OTRAS CONDICIONES

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **NÚCLEO HISTÓRICO**		CÓDIGO: **NUH**
MUNICIPIO: CERVERA DEL MAESTRE		PLAN: GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL múltiple	- residencial unifamiliar	- industrial actividades desde
	- terciario	superficie superior a 100 m²
	- industrial actividades ≤ 100 m²	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA sólo a efectos de parcelación y reparcelación		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m²	- no se permitirán retranqueos de	
Frente mínimo de parcela	5 m²	la edificación	
Círculo inscrito mínimo	3 m²		
Ángulos rectos	entre 60 y 120°	- la edificación deberá ocupar la	
	salvo imposibilidad	totalidad de la fachada	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	s/plano
		Altura máxima reguladora	s/ordenanza
		Áticos	no
		Semisótanos	si
		Sótanos	si
		Cuerpos volados	balcones

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: ——
Zonas verdes y espacios libres: DEBERÁN QUEDAR LIBRES DE EDIFICACIÓN LAS ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA, SEÑALADAS
COMO "USO PRIVADO" EN EL PLANO DE ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **AMPLIACIÓN DE CASCO**		CÓDIGO: **ACA**
MUNICIPIO: CERVERA DEL MAESTRE		PLAN: GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN DE CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	- residencial unitario	- industrial actividades de
	- terciario	superficie superior a 1.000 m²
	- industrial actividades ≤1.000 m²	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA sólo a efectos de parcelación y reparcelación		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m²	- se permiten retranqueos de la	
Frente mínimo de parcela	5 m	edificación	
Círculo inscrito mínimo	3 m	- la edificación no es necesario que	
Ángulos medianeros	entre 60 y 120°	ocupe la totalidad de la fachada.	
	salvo imposibilidad		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	sótano
		Altura máxima reguladora	ajardinamiento
		Áticos	no
		Semisótanos	si
		Sótanos	si
		Cuerpos volados	balcones

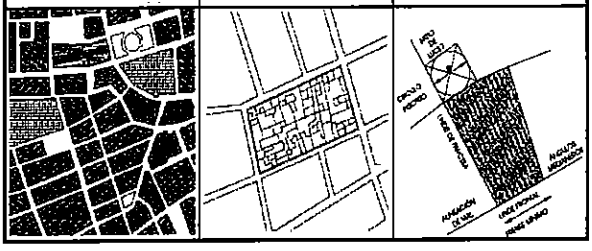
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: ———

Zonas verdes y espacios libres: DEBERÁN QUEDAR LIBRES DE EDIFICACIÓN LAS ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA, SEÑALADAS COMO "LIBRE PRIVADO" EN PLANO DE ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA | MANZANA | PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**		CÓDIGO: **VPP**
MUNICIPIO: CERVERA DEL MAESTRE		PLAN: GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN DE CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA COMPACTA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	- residencial unitario	- industrial actividades de
en viviendas de protección pública	- terciario	superficie superior a 1.000 m²
	- industrial actividades ≤1.000 m²	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA sólo a efectos de parcelación y reparcelación		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m²	- se permiten retranqueos de la	
Frente mínimo de parcela	5 m	edificación	
Círculo inscrito mínimo	3 m	- la edificación no es necesario que	
Ángulos medianeros	entre 60 y 120°	ocupe la totalidad de la fachada.	
	salvo imposibilidad		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	sótano
		Altura máxima reguladora	ajardinamiento
		Semisótanos	si
		Sótanos	si
		Cuerpos volados	balcones

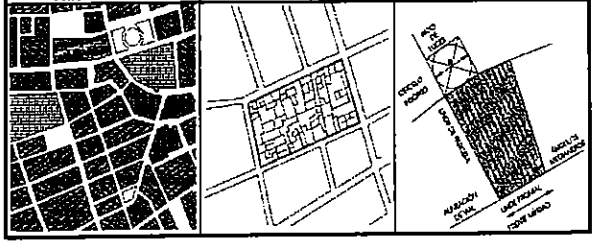
OTRAS CONDICIONES

Excepto las plantas sótano y baja EL EDIFICIO DEBERÁ DESTINARSE OBLIGATORIAMENTE A VIVIENDAS PROTEGIDAS

La planta superior deberá RETRANQUEARSE COMO ÁTICO

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA | MANZANA | PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **EDIFICACIÓN ABIERTA**		CÓDIGO: **EDA**
MUNICIPIO: CERVERA DEL MAESTRE		PLAN: GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN AISLADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **BLOQUE EXENTO**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	- residencial unitario	- industrial ≤200 m² de superficie total
	- terciario	construida por actividad.
	- industrial ≤200 m²	

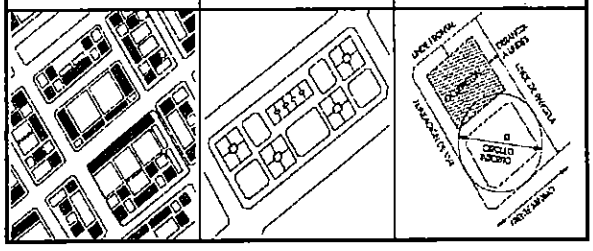
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA sólo a efectos de parcelación y reparcelación		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	200 m²	Distancia mínima al linde frontal	0
Frente mínimo de parcela	7 m	Distancia mínima al resto de lindes	0
Círculo inscrito mínimo	Ø 6 m	Separación mínima entre edificaciones	0
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1,90 m²/m²	Número máximo de plantas	3
Coeficiente de ocupación	0,65 m²/m²	Altura máxima reguladora	10
		Áticos	no
		Semisótanos Ocupación ≤ 0,65	si
		Sótanos Ocupación ≤ 0,65	si
		Cuerpos volados	no

OTRAS CONDICIONES

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA | MANZANA | PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **VIVIENDAS AISLADAS**		CÓDIGO: **AIS**
MUNICIPIO: CERVERA DEL MAESTRE		PLAN: GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN **EDIFICACIÓN AISLADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **BLOQUE EXENTO**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	- residencial múltiple	- industrial
	- terciario	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA sólo a efectos de parcelación y reparcelación		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	200 m²	Distancia mínima al linde frontal	0
Frente mínimo de parcela	7 m	Distancia mínima al resto de lindes	0
Círculo inscrito mínimo	Ø 6 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1 m²/m²	Número máximo de plantas	3
Coeficiente de ocupación	0,5 m²/m²	Altura máxima reguladora	10
		Altura máxima total	
		Semisótanos ocupación ≤ 0,5	si
		Sótanos ocupación ≤ 0,5	si
		Aprovechamientos bajo cubierta	no
		Cuerpos volados	no

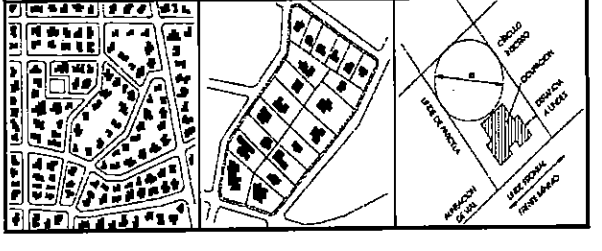
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: 1 PLAZA/100 M. ÚTILES DE VIVIENDA.

Zonas verdes y espacios libres: DEBERÁN QUEDAR LIBRES DE EDIFICACIÓN LAS ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA, SEÑALADA COMO "LIBRE PRIVADO" EN EL PLANO DE ORDENACIÓN.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA | MANZANA | PARCELA



3.3.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE

La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable se desarrollará en los correspondientes planes parciales.

CAPÍTULO 3.4.-SUELO NO URBANIZABLE

3.4.1.- NORMAS COMUNES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

RÉGIMEN JURÍDICO.- Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana, del Suelo Urbanizable, modificada por la Ley 2/9 de 13 de junio.

PARCELA MÍNIMA.-

1º.- En lo que se refiere a parcelación, se seguirá lo dispuesto en la legislación agraria. En el Anexo II, se reproduce el Decreto 21/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, actualmente vigente.

2º.-Para la construcción de vivienda familiar, almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal o instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas la parcela mínima será de 10.000 m2.

Esta exigencia podrá eximirse, salvo para el caso de vivienda familiar, por exigencias de la actividad agraria, justificadas mediante informe del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

PARÁMETROS PARA LAS CONSTRUCCIONES.-

1º.-Para la construcción de vivienda familiar, almacenes vinculados a explotación agrícola ganadera o forestal o instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas la ocupación máxima de las parcelas será del 2% y la edificabilidad máxima de 0,03 m2 techo/m2 suelo.

2º.-El cumplimiento de estos parámetros podrá eximirse, salvo para el caso de vivienda familiar, por exigencias de la actividad agraria, justificadas mediante informe del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

3º.- Los usos y aprovechamiento sujetos a declaración de interés comunitario se ajustarán a los parámetros que se establezcan en la correspondiente declaración.

.4º.- Las edificaciones y demás actuaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al medio natural y las actuaciones que supongan una atención de su medio deberán incorporar las medidas correctoras pertinentes. Actuaciones tales como granjas, estaciones de extracción o tratamiento de áridos, vertederos y estaciones de eliminación o depósito de residuos etc...deberán situarse en lugares que no sean visibles desde la población ni desde las carreteras de la Generalitat o, en otro caso, dotarse de las barreras vegetales suficientes para evitar, totalmente, esas vistas.

5º.-Todas las actividades aisladas o viviendas familiares aisladas, no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, incorporarán sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

USOS DEL SUELO.-

En general se permiten los usos previstos en la legislación urbanística.

En el suelo no urbanizable protegido forestal, en los terrenos forestales aislados en cualquier clase de suelo y en los terrenos colindantes a los anteriores o con una proximidad menor de 500 metros, se prohiben las siguientes actividades o acciones, como medida de precaución general:

a) Arrojar fósforos y colillas encendidas.

b) Encender fuego con la única finalidad de cocinar o calentarse fuera de los lugares preparados y autorizados al efecto.

c) La instalación o mantenimiento de depósitos o vertederos de residuos sólidos que incumplan las condiciones legalmente establecidas para su instalación.

d) Arrojar basura o cualquier otro tipo de desecho fuera de las zonas establecidas al efecto.

e) El lanzamiento de cohetes, globos o artefactos de cualquier clase que contengan fuego, o puedan producirlo.

f) La quema de márgenes de cultivos o de restos agrícolas o forestales durante el periodo comprendido entre 1 de julio y el 30 de septiembre.

g) La quema de cañares, carrizales o matorrales ligada a algún tipo de aprovechamiento ganadero, cinegético o de cualquier otro tipo durante el periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre.

3.4.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LA RED VIARIA

Su delimitación abarca las zonas de dominio público y la protección de las dos carreteras de la Comunidad Valenciana.

Su régimen jurídico es el establecido en la Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana de 27 de Marzo.

Los usos y obras permitidos requieren, con independencia de la Licencia Municipal, autorización de la Administración titular de la vía, salvo los usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, que podrán realizarse sin autorización, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.

3.4.3.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICA-ARQUEOLÓGICA

La concesión de licencias de construcción y de movimiento de tierras en terrenos comprendidos en esta categoría de suelo, requerirán informe previo de la Consellería de Cultura. El informe se considerará favorable si no se emite en el plazo de un mes desde su solicitud.

3.4.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES

Constituye el suelo no urbanizable de protección de cauces el que así se ha señalado en los planos de ordenación y todo el situado a una distancia inferior a 15 metros del eje de los cauces que se han señalado en los mismos planos.

En este suelo se prohíbe cualquier tipo de edificación.

Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo estarán sujetos además al mismo régimen de protección que los del suelo no urbanizable protegido forestal.

Con independencia de lo anterior, deberá atenderse a la legislación de aguas vigente y, en tal sentido, en los cauces públicos, se respetará la zona de servidumbre, de cinco metros de anchura y la zona de policía será de 100 metros.- En los cauces de dominio privado no se realizarán labores ni obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.(art. 6 y 5 de la ley de aguas)

3.4.5.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL

En esta zona se prohíben las actividades industriales, extractivas y los vertederos.

En el SNU de Protección Forestal queda específicamente prohibido como uso la vivienda unifamiliar aislada, y aquellas instalaciones con uso Recreativo-Deportivo incompatibles con los valores ambientales de este tipo de suelos, las actividades Terciarias en general, así como los establecimientos hoteleros y asimilados.

Está prohibido el cambio de uso del suelo, entendiendo por cambio de uso cualquier actividad que conlleve una alteración sustancial del suelo o de la vegetación existente sin la debida autorización administrativa. Los usos actualmente existentes (ganadería, caza, etc.) se podrán continuar realizando si no alteran sustancialmente el suelo y vegetación existente.

Para la construcción de almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera o forestal o instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, la ocupación máxima de la parcela será del 2% y la edificabilidad máxima de 0,03 m2 techo/m2 suelo. Para todas estas construcciones, la parcela mínima será de una hectárea.

Las repoblaciones forestales se efectuarán, de acuerdo con lo previsto en los respectivos programas, previa autorización administrativa.

A excepción de los señalados en el punto 3 del artículo 8 del Reglamento de la Ley Forestal, los aprovechamientos forestales requerirán autorización de la administración forestal, salvo el de leñas de coníferas, para el que será suficiente la previa comunicación del propietario.

Las roturaciones de terrenos forestales deberán ser autorizadas por la dirección general competente de la Consellería del Medio Ambiente.

Queda prohibido el descuaje y transplante de cualquier tipo de especie forestal, arbolada o de matorral, a no ser motivado como consecuencia de otros trabajos previamente autorizados por la administración forestal.

Los propietarios de terrenos forestales vienen obligados a:

- Eliminar restos de talas.
- Adoptar por su cuenta las medidas preventivas y extintivas necesarias frente a los daños catastróficos y, especialmente, frente a los incendios.
- En el caso de que se declare un incendio, los titulares de los terrenos, deberán participar en los trabajos de extinción con todos sus medios técnicos y humanos. CERVERA 053600
- Notificar a la Consellería de Medio Ambiente las plagas y enfermedades forestales.
- Facilitar las actividades inspectoras de la administración.

3.4.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS

Constituye esta categoría de suelo el ocupado por las vías pecuarias que se han recogido en el plano correspondiente.

Su régimen viene regulado por la Ley de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

TÍTULO CUARTO.-ORDENANZAS DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 4.1.-LICENCIAS

4.1.1.- OBRAS Y ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística, estarán sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

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

b) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

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

d) Las de modificación del aspecto exterior que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Art. 58 delTexto de la Ley del Suelo.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanísticas.

i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) Los usos de carácter provisional a que refiere el apartado 2 del Art. 58 de la Ley del Suelo.

l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

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

n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

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

o) El corte de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

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

q) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

4.1.2.- COMPETENCIA

Las Licencias serán concedidas por el Alcalde, quien podrá delegar dicha atribución de acuerdo con la normativa de aplicación.

4.1.3.- PLAZOS

Las licencias determinarán el plazo en que se debe comenzar a ejecutarse las obras o a ejercerse la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras. Dichos plazos no serán superiores a los siguientes:

a) Comienzo de obras: un año desde la concesión de la licencia.

b) Comienzo de la actividad: un año desde la concesión de la licencia de apertura si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma; e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que éstas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.

c) Finalización de las obras: dos años desde la obtención de la licencia.

En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

4.1.4.- OBLIGACIONES

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

a) Abonar las tasas municipales correspondientes con arreglo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal.

b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, en su caso.

d) 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 y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

4.1.5.- CADUCIDAD

a) Las licencias caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:

- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades o se iniciaran las obras que la misma autoriza.

- Si una vez iniciadas las obras autorizadas, se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de seis meses.

- Si no terminasen las obras dentro del plazo fijado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento.

b) La declaración de caducidad implicará el cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades o la ejecución de las obras objeto de la licencia.

4.1.6.- OBRAS DE NUEVA PLANTA

Se consideran obras de nueva planta aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

4.1.7.- OBRAS DE AMPLIACIÓN

Se consideran obras de ampliación aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

4.1.8.- OBRAS DE REFORMA

Se consideran obras de reforma las siguientes:

a) Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como: modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjado, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, distribución interior de viviendas, colocación de marquesinas y otras análogas.

b) Las obras que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura, pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta.

c) Las obras que se refieren a locales o recintos sujetos al Reglamento de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

4.1.9.- OBRAS MENORES

Se consideran obras menores todas aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura y no se encuentren comprendidas en los puntos b) y c) del artículo anterior; tales como cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación de pavimentos, superposición de pavimento ligero, cambio de puertas y ventanas o colocación de otra nuevas sin afectar a vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachada a vía pública sin modificación de hueco y con la misma tonalidad, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas.

4.1.10.- DERRIBOS

Se consideran derribos las obras que tienen por finalidad la demolición de inmuebles existentes en proporción superior al cincuenta por cien (50%) de su superficie construida.

4.1.11.- SOLICITUD DE LICENCIA EN GENERAL

a) La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

b) Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

c) A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales municipales.

d) Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Ordenanzas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación.

4.1.12.-REQUISITOS O DOCUMENTACIÓN. INCOMPLETA

Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4.1.13.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA

La instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto.

Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimiento de características tales que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.

b) Ejemplar del proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente. El proyecto deberá contener Anejo a la Memoria alusivo al cumplimiento de las Ordenanzas.

c) Hoja de nombramiento de Técnico de Grado Medio, cuando se requiera debidamente visada por el Colegio.

d) Ficha urbanística suscrita por el técnico autor del proyecto y el promotor y debidamente visada.

e) Hojas de datos estadísticos, cuando proceda.

f) Autorización del organismo competente, cuando la edificación se sitúe en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.

g) Fotocopia del último recibo de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor.

h) Si la parcela no reuniese la calificación de solar, se dará cumplimiento a lo establecido en la Legislación Urbanística.

4.1.14.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS MENORES

a) En las solicitudes de licencia de obras menores la instancia de solicitud deberá estar firmada por el contratista de la obra y en ella se especificarán claramente los siguientes extremos:

1. Estado de mediciones completo con descripción de las características y calidad de los materiales a emplear.

2. Descripción de la obra.
3. Uso o destino previsto.
4. Presupuesto total estimado.
5. Emplazamiento de la obra, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

b) Además se acompañará la siguiente documentación:
1. Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimiento de características que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.
2. Autorización del organismo competente, cuando la edificación se sitúa en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.
3. Fotocopia del último recibo de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor.

c) Si la obra afecta a fachada vía pública se requerirá además croquis de estado actual y obra proyectada.

d) Si la obra supone superposición de un pavimento sobre otro existente sobre forjados, se acompañará certificado suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir el peso propio del nuevo pavimento.

e) Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará además:
1. Plano de emplazamiento.
2. Fotocopia de la escritura de Propiedad (deberá exhibirse el origina para su cotejo).
3. Croquis acotado de las características del vallado.

4.1.15.- SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO

En las solicitudes de licencia de derribo la instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto.

Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Dos ejemplares del Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente.

El Proyecto Técnico incluirá fotografías de las fachadas y de los detalles más significativos del edificio.

b) Autorización del Organismo competente cuando la edificación se sitúe en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.

c) Fotocopia del último recibo de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor.

4.1.16.- SOLICITUD DE LICENCIA DE INSTALACIONES

a) El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte, y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de los otros organismos.

b) La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará proyecto técnico por duplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional de la instalación, que deberá contener:

Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:
1. Ubicación de la instalación, aún cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.
2. Objeto y fin de la instalación.
3. Características principales de la misma.
4. Planos de la instalación a escala adecuada.
5. Presupuesto estimado.

c) En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

4.1.17.- SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; o por el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo establecido en dichas normativas.

4.1.18.- SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA EN GENERAL

a) En las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos no incluidos en el artículo anterior, se especificarán claramente los siguientes extremos.
1. Uso o destino previsto para el establecimiento.
2. Emplazamiento del mismo, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo.

b) Además se acompañará la siguiente documentación:
1. Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso.
2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate.
3. Plano a escala o croquis acotado del local o recinto, indicando la superficie del mismo y el emplazamiento de los dispositivos de seguridad contra incendios instalados.
4. En casos justificados el Ayuntamiento podrá solicitar informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, expresivo de que la actividad propuesta es una actividad inocua.

4.1.19.- PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN

Las licencias de obras podrán otorgarse en la presentación del denominado 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.

CAPÍTULO 4.2.-LICENCIAS EN SUELO URBANO QUE NO REÚNA LA CALIFICACIÓN DE SOLAR

4.2.1.- LICENCIAS EN SUELO URBANO QUE NO REÚNA LA CALIFICACIÓN DE SOLAR

a) En terrenos de suelo urbano que no tenga la consideración de solar, la concesión de licencias se atendrá a lo establecido en la normativa urbanística.

b) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

c) Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza, se establecerán para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previo informe de la oficina técnica. La modificación de criterios no se considerará modificación de las presentes Ordenanzas. En defecto de acuerdo regirá el criterio del Sr. Alcalde.

CAPÍTULO 4.3.-AUTORIZACIÓN DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES

4.3.1.- AUTORIZACIÓN DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES

La concesión de licencias de carácter provisional queda condicionada a la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

Obtenida ésta, en su caso, el solicitante vendrá obligado a solicitar licencia a precario siguiendo el procedimiento general. La licencia quedará condicionada a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como a la inscripción de tal compromiso en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 4.4.-CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES

4.4.1.- OBLIGACIÓN DE ABONAR LAS TASAS

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia previa podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o derechos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

4.4.2.- VALLADO

a) El frente de la parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con una valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre un metro ochenta centímetros y dos metros cincuenta centímetros (1,80 y 2,50 metros) y de aspecto decoroso.

b) Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la vía pública en proporción al ancho de ésta, quedando garantizado, por lo general, el tránsito peatonal y rodado en las debidas condiciones de seguridad.

Cuando no pueda garantizarse este extremo la Corporación podrá autorizar el corte parcial o total de la vía pública estableciendo, en su caso, recorridos alternativos. El coste e esta intervención será asumido por el titular de vía pública que, en su caso, proceda con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

4.4.3.- ANDAMIOS

a) Los andamios serán, como mínimo, de setenta y cinco cm. (0,75 m.) de ancho, y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.

b) La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1,00 m.), de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir además la reglamentación de seguridad en el trabajo.

4.4.4.- DEPÓSITO DE MATERIALES

a) Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

b) Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad.

4.4.5.- PRODUCCIÓN DE POLVO
En la ejecución de las obras queda terminantemente prohibida la difusión de polvo y otras molestias graves, en evitación de lo cual se adoptarán las medidas necesarias.

4.4.6.- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS
Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:
a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.
b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso.
c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

4.4.7.- OTRAS DISPOSICIONES
En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

4.4.8.- APERTURA DE ZANJAS
a) La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes:
1. Las obras no podrán iniciarse en tanto no se haya constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición.
2. Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
3. Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.
4. La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe favorable de los Servicios Municipales.
5. Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

CAPÍTULO 4.5.-ÓRDENES DE EJECUCIÓN

4.5.1.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN
a) Conforme a lo establecido en los artículos 86 a 95 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, 5.b.1o de la Ley de Suelo No Urbanizable y 19 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de terrenos, construcciones, edificios o instalaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
b) El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones a que se refiere el artículo 87 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
c) Así mismo, ordenará la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones indicadas en el apartado 2.

4.5.2.- PLAZOS
a) A los efectos prevenidos en el párrafo 3 del artículo anterior, el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas.
b) En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución se requerirá al propietario a la ejecución de la orden con apercibimiento de ejecución subsidiaria prevista en la Legislación vigente relativa al procedimiento administrativo.

4.5.3.- INTERÉSTURÍSTICO O ESTÉTICO
a) El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan de Ordenación alguno.
b) Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, mientras no excedan del límite del deber de conservación que les corresponden.
c) En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá en la forma establecida en el apartado 2 del artículo anterior.

CAPÍTULO 4.6.-EDIFICACIONES RUINOSAS

4.6.1.- EDIFICACIONES RUINOSAS
El Ayuntamiento declarará la situación legal de ruina de los edificios, construcciones o instalaciones manifiestamente deteriorados cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, o para restaurar las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.
El contenido, condiciones y procedimiento se regirá por las disposiciones legales vigentes (artículo 90 de la Ley Reguladora de la actividad urbanística y concordantes).

4.6.2.- CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA
La declaración de ruina legal respecto a un edificio no Catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

TÍTULO QUINTO.-DISPOSICIONES FINALES

5.1.- VIGENCIA
El presente Plan General estará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

Su vigencia será indefinida.

5.2.- DEROGATORIA
Con la aprobación del presente Plan General queda derogada la delimitación de Suelo Urbano de Cervera aprobada por la ComisiónTerritorial de Urbanismo el 27 de julio de 1.989.
Por el equipo redactor,
El arquitecto, Fdo. Alfonso Saera Monfort.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERVERA DEL MAESTRE

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 1 "ERMITA"
SECTOR: 1 "ERMITA"
SUPERFICIE: 61760 m2 .

LÍMITES:
Norte.-Suelo urbano
Sur.-Suelo no urbaniz. Protec. Red Viaria
Este.-Camino Ensarrolla y otros caminos
Oeste.-Terrenos con fuerte pendiente

USO GLOBAL PRINCIPAL:	Residencial
USO GLOBAL PERMITIDO:	Terciario
USO INCOMPATIBLE:	Industrial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	22.000 m2t
EDIFICABILIDAD MÁXIMATERCIARIA:	5.000 m2t

DOTACIÓN OBLIGATORIA MÍNIMA COMPUTABLE EN LA RED SECUNDARIA: 5.500 m2s DOTACIONAL DOCENTE (la ordenación pormenorizada del mismo deberá ser compatible con la normativa vigente en materia educativa en el momento de desarrollo del sector)

PROPORCIÓN MÍNIMA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EL QUE HAY QUE RESERVAR SUELO: 8%

TIPOLOGIAS: En las zonas de contacto con el suelo urbano se admitirán tipologías de manzana cerrada.
En general se utilizarán tipologías de bloque exento o bloque adosado.

APROVECHAMIENTOTIPO: 0,356218

Los elementos de la estructura general incluidos en el sector se obtienen por cesión y se financian a cargo del suelo lucrativo del sector. Su superficie es computable a efectos del cumplimiento de estándares de la ordenación pormenorizada.
Previamente a la aprobación del Plan Parcial se realizará un estudio geotécnico que permita determinar las características de las obras, tanto en las edificaciones como en la urbanización y las medidas correctoras a adoptar frente al riesgo de deslizamiento.
Deberá justificarse la conexión de todos los servicios describiendo las redes existentes a las que se conectan y la suficiencia de las mismas y de la calidad y cantidad del suministro. En particular se acreditará la capacidad de depuración de la EDAR a la que se pretende conectar los colectores de aguas residuales y en su defecto la reserva correspondiente para su ampliación o la ejecución de una nueva infraestructura.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERVERA DEL MAESTRE

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 2: SECTOR 2
SUPERFICIE: 23.000 m2.
LÍMITES:
Noroeste y Suroeste.-Suelo urbano
Este.-Suelo No Urbanizable

USO GLOBAL PRINCIPAL: Residencial
USO INCOMPATIBLE: Industrial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 12.000 m2t

PROPORCIÓN MÍNIMA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EL QUE HAY QUE RESERVAR SUELO: 8%

TIPOLOGIAS: Bloque exento o bloque adosado.

APROVECHAMIENTOTIPO: 0,521739

Los programas para el desarrollo de este sector incluirán la expropiación (a cargo del suelo lucrativo del sector) del suelo

urbano que sea necesario para la realización de los accesos al sector.

Deberá justificarse la conexión de todos los servicios describiendo las redes existentes a las que se conectan y la suficiencia de las mismas y de la calidad y cantidad del suministro. En particular se acreditará la capacidad de depuración de la EDAR a la que se pretende conectar los colectores de aguas residuales y en su defecto la reserva correspondiente para su ampliación o la ejecución de una nueva infraestructura.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERVERA DEL MAESTRE

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 3: SECTOR: 3
SUPERFICIE: 24.280 m2 .
LÍMITES:
Norte.-Carretera
Sur.-Suelo No Urbanizable
Este.-Suelo Urbano
Oeste.-Suelo No Urbanizable

USO GLOBAL PRINCIPAL: Residencial
USO INCOMPATIBLE: Industrial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 17.000 m2t
PROPORCIÓN MÍNIMA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EL QUE HAY QUE RESERVAR SUELO: 8%

TIPOLOGIAS: Bloque exento o bloque adosado.

APROVECHAMIENTOTIPO: 0,700164

Deberá justificarse la conexión de todos los servicios describiendo las redes existentes a las que se conectan y la suficiencia de las mismas y de la calidad y cantidad del suministro. En particular se acreditará la capacidad de depuración de la EDAR a la que se pretende conectar los colectores de aguas residuales y en su defecto la reserva correspondiente para su ampliación o la ejecución de una nueva infraestructura.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector, deberá obtenerse informe favorable del organismo competente en vías pecuarias.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERVERA DEL MAESTRE

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 4: SECTOR: 4
SUPERFICIE: 162.725 m2 .

LÍMITES:
Norte.-Cno. a Fte. de la Roca
Sur.- Suelo No Urbanizable de protección de la Red Viaria
Este.- Suelo Urbano
Oeste.- Suelo No Urbanizable

USO GLOBAL PRINCIPAL: Residencial
USO INCOMPATIBLE: Industrial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 40.000 m2t

PROPORCIÓN MÍNIMA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EL QUE HAY QUE RESERVAR SUELO: 8%

TIPOLOGIAS Bloque exento o bloque adosado

APROVECHAMIENTOTIPO 0,245813

La superficie destinada a Red viaria básica incluida en el sector (el tramo incluido en el sector del camino a la Font de la Roca) se obtiene por cesión y se financia por el suelo lucrativo del sector. Su superficie es computable a efectos del cumplimiento de estándares de la ordenación pormenorizada.

Se deberá urbanizar procurando la preservación del paisaje y, a tal efecto, con independencia del sistema viario (RV+AV) deberán quedar, al menos 80.000 m2 de suelo libre público en el que estará incluida la dotación de zonas verdes (ZV), y que contendrá la totalidad de la zona señalada al efecto en el plano de ordenación.

Los programas para el desarrollo de este sector incluirán la expropiación, a cargo del suelo lucrativo del sector, del suelo urbano que sea necesario para la realización de los accesos al sector.

Deberá justificarse la conexión de todos los servicios describiendo las redes existentes a las que se conectan y la suficiencia de las mismas y de la calidad y cantidad del suministro. En particular se acreditará la capacidad de depuración de la EDAR a la que se pretende conectar los colectores de aguas residuales y en su defecto la reserva correspondiente para su ampliación o la ejecución de una nueva infraestructura.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector, deberá obtenerse informe favorable del organismo competente en vías pecuarias.

Por el equipo redactor,
El arquitecto, Fdo. Alfonso Saera Monfort. C-1089-U

* * *

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE

Solicitada autorización por D. Pablo Falomir Almela con domicilio en el Polígono Industrial Riu Sec, parcela 2 de Borriol, y DNI 52795566-D, titular del coto de caza CS-10.187, denominado "Mas d'Entorres", para la ampliación de 160,7010 hectáreas, pertenecientes al término municipal de Salsadella, esta Dirección Territorial pone en conocimiento de los posibles afectados por la ampliación del citado coto, que se halla a disposición el expediente de trámite en la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en Avdª Hermanos Bou, 47 Castellón, pudiendo presentar al mismo, en un plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES contado a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, cuantas alegaciones estimen pertinentes para ello en defensa de sus legítimos intereses.

Lo que se hace público en cumplimiento del artículo 86 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Castellón, a 19 de Enero de 2008.- EL DIRECTOR TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA, Jorge Traver de Juan. C-809-U

CONSELLERIA DE ECONOMIA, HACIENDA Y EMPLEO

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE EMPLEO Y TRABAJO

Convenio Colectivo de Trabajo n.º 1351

VISTO el texto del Convenio Colectivo de Trabajo para el Sector de SUPERMERCADOS Y AUTOSERVICIOS de la provincia de Castellón (Código Convenio 1201375), que ha sido suscrito con fecha 23 de diciembre de 2008, por la representación de las centrales sindicales UGT y CC.OO. y por la representación empresarial de ASUCAS, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 90 párrafos 2.º y 3.º del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, y del Real Decreto 1.040/81, de 22 de mayo, sobre Registro y Depósito de Convenios Colectivos de Trabajo.

Esta Dirección Territorial de Empleo y Trabajo, ACUERDA:

PRIMERO.- Ordenar su inscripción en el Registro de Convenios Colectivos de Trabajo de la misma, con notificación a la Comisión Negociadora del Convenio.

SEGUNDO.- Remitir el texto original del acuerdo al Servicio de Mediación, Arbitraje y Conciliación (SMAC), para su depósito.

TERCERO.- Disponer su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Castellón, 20 de enero de 2009.- El Director Territorial de Empleo y Trabajo, Juan Tarancón Fandos.

CONVENIO COLECTIVO PROVINCIAL DE TRABAJO EMPRESAS DE SUPERMERCADOS Y AUTOSERVICIOS CASTELLON 2008-2009

AMBITO

Art. 1º.- Ámbito Territorial
El presente Convenio Colectivo será de aplicación en toda la provincia de Castellón.

Art. 2º.- Ámbito funcional
El presente Convenio Colectivo regulará las relaciones laborales de las empresas dedicadas a la venta al por menor de Productos Alimenticios, Droguería y Perfumería que se faciliten al cliente en forma de Autoservicio.

Art. 3º.- Ámbito personal
Las normas contraídas en el presente Convenio serán de aplicación obligatoria para todo el personal, tanto fijo como eventual que preste sus servicios en las empresas a que se refiere el art. 2º con la exclusión del Personal de Alta Dirección que se regulará por el Decreto 1382/1985, de 1 de Agosto (BOE de 12)

Art. 4º.- Ámbito temporal
El presente Convenio Colectivo tendrá una vigencia de dos años a contar desde el uno de Enero de 2008, prorrogándose tácitamente si no hay denuncia expresa, por alguna de las partes firmantes con una antelación de tres meses al momento de su finalización por periodo de dos años. Es decir, su vigencia será para los años 2008 y 2009.

Art. 5º.-
Todas las mejoras concedidas por este convenio tendrán carácter de compensables y absorbibles, con las ya establecidas en el momento de su entrada en vigor, cualquiera que sea el origen de la causa de ellas, formando un todo orgánico e indivisible y a efectos de aplicación serán consideradas global y anualmente.

La situación económica personal considerada como percepción económica anual, será mantenida si es superior a las normas del presente Convenio.