ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2005/0040

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 30 de julio de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan General de Sierra Engarcerán, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 27 de enero de 2005 tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón la documentación completa relativa al expediente y proyecto del Plan General de Sierra Engarcerán, sometido a exposición pública por acuerdo del Pleno de fecha 1 de julio de 2004, y del que se publicaron edictos en el periódico Mediterráneo de fecha 6 de julio de 2004 y en el D.O.G.V. nº 4.806 de 27 de julio de 2004, durante el que se produjeron 33 alegaciones y que fue aprobado provisionalmente en fecha 18 de noviembre de 2004

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 25 de febrero de 2009 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan General de Sierra Engarcerán, hasta tanto por el ayuntamiento se elabore y apruebe un Texto Refundido del Plan General que corrija, complete y aclare las incidencias detalladas en el apartado quinto de consideraciones del presente informe, como las que se derivan en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental, del informe de la Oficina del Plan de Carreteras así como las cautelas de índole etnológica advertidas en el informe de la Dirección General de Patrimonio. Además se realizarán consultas y se requerirá informe a la Sección de Carreteras de la Diputación Provincial de Castellón, al objeto de confeccionar un texto refundido completo que contemple la corrección de todos los reparos y sea aprobado de nuevo por el pleno de la corporación local y remitido de nuevo para su aprobación definitiva.

En fecha 6 de julio de 2009 el ayuntamiento pleno acuerda aprobar un nuevo texto refundido relativo al plan general en el que se pretenden recoger todas las incidencias observadas en el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

SEGUNDO.- La nueva documentación que configura el Texto Refundido del Plan General de Sierra Engarcerán está compuesta por memoria informativa y justificativa, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y fichas de gestión y catálogo de bienes y espacios protegidos, así como planos de información y planos de ordenación.

Por otra parte se acompaña Estudio de Impacto Ambiental, así como su documento de síntesis, Estudio y Catálogo de paisaje y Estudio Acústico.

TERCERO.- El objetivo último del documento que se examina es sustituir a las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en el municipio que fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión celebrada el 31 de enero de 1989 por un nuevo Plan General. Las normas subsidiarias, tras 20 años de vigencia se han mostrado insuficientes para atender las demandas futuras de la población y necesaria su adaptación a las actuales normativas que en relación a la ordenación territorial, el urbanismo y el medio ambiente son actualmente exigibles. El nuevo texto refundido que ahora se aporta, y que fue aprobado por el ayuntamiento pleno en fecha 6 de julio de 2009, pretende subsanar y corregir todas las deficiencias que se advirtieron en el acuerdo de 25 de febrero de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón.

El resumen de superficies del nuevo Plan General, según datos de su memoria, ahora corregida respecto a la aportada en documentos anteriores, es el siguiente:

		SIERRA	ROSILDOS	IBARSOS	TOTAL
SUELO URBANO		75.110 m²	88.902 m²	189.810 m²	353.822 m²
RESIDENCIAL		40.731 m²	41.544 m²	82.888 m²	165.163 m²
	R0	7.110			7.110
	R1	26.355			26.355
	R2	2.684	41.544	77.596	121.824
	R3	4.582		5.292	9.874
TERCIARIO				1.457 m²	1.457 m²
INDUSTRIAL				17.805 m²	17.805 m²
DOTACIONAL		34.379 m²	47.358 m²	87.660 m²	169.397 m²
	ZV-AL	0	1.961	2.493	4.454
	ZV-JL	4.139	3.000	2.846	9.985
	ZV-RV	1.620	579	723	2.922
	ED	193	4.666	1.236	6.095
	RD	593	2.971	740	4.304
	TD	533	0	1.331	1.864
	ID	471	0	1.235	1.706
	AD	2.457	2.688	161	5.306
	PT (PV)	0	0	643	643
	VIALES	24.373	31.493	76.252	132.118
UNIDADES DE EJECUCION					
	01-UE-R (*)	5.758 m²			
	02-UE-R (*)			6.303 m²	
	03-UE-R (*)		11.071 m²		

(*) Su cómputo está incluido en las distintas zonas de ordenación en suelo urbano

SUELO URBANIZABLE		SIERRA	ROSILDOS	IBARSOS	TOTAL
		17.418 m²	12.428 m²	86.966 m²	116.812 m²
RESIDENCIAL		17.418 m²	12.428 m²	73.018 m²	102.864 m²
	1-SU-R	17.418			
	3-SU-R		12.428		
	4-SU-R			16.167	
	5-SU-R			28.155	
	6-SU-R			28.696	
INDUSTRIAL				13.948 m²	13.948 m²
	1-SU-I			13.948	

SUELO NO URBANIZABLE	82.439.366 m²
SNU-C1 (No Urbanizable Común C-1)	24.659.823 m²
SNU-C2 (No Urbanizable Común C-2) Asentamientos rurales-históricos	95.352 m²
SNU-CP (No Urbanizable de uso posible industrial, terciario, productivo)	40.708 m²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE COMUN	24.795.883 m²
SNU-PA (Protección Patrimonio Arqueológico y Etnológico)	786.554 m²
SNU-PP (Prot. Paisajística y Ecológica, incluida en otras protecciones)	34.718.077 m²
SNU-PF (Protección Forestal)	51.253.671 m²
SNU-PFI (Protección Forestal de incendios)	2.184.302 m²
SNU-PC (Protección Sistemas de Comunicaciones)	2.766.075 m²
SNU-PVP (Protección Vías Pecuarias)	1.059.548 m²
SNU-PH (Protección Dominio Público Hidráulico)	5.930.603 m²
SNU-PCV(Protección Cuevas)	20.000 m²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	57.643.483 m²
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE SIERRA ENGARCERÁN	82.910.000 m²

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

	PLTO VIGENTE (NNSS 1989)	NUEVO PLAN GENERAL
SUELO URBANO	281.824 m²	353.822 m²
SUELO URBANIZABLE	0 m²	116.812 m²
SUELO NO URBANIZABLE	82.628.176 m²	82.439.366 m²
TOTAL MUNICIPIO (*)	82.910.000 m²	82.910.000 m²

El modelo territorial se basa en tres núcleos diferenciados de suelo urbano que son el de Sierra Engarcerán, el de Els Ibarsos y el de Els Rosildos, donde se prevén futuros desarrollos a través de sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, siendo uno de uso residencial en Sierra Engarcerán, tres de uso residencial y uno de uso industrial en Els Ibarsos y un sector más de uso residencial en Els Rosildos. Además de estos ámbitos, el plan general plantea la regulación normativa de los asentamientos rurales-históricos que en suma computan una superficie de 95.352 m², e introducen un ámbito de suelo (No Urbanizable de uso posible industrial, terciario, productivo , con la denominación SNU-CP cuantificado en 40.708 m², para la posible implantación de esos usos en suelo no urbanizable.

El número de habitantes del término municipal, según señala la memoria, es de 1.075 habitantes. Las propuestas en desarrollo del planeamiento en agotamiento de sus previsiones son en suelo urbano incluidas unidades de ejecución y en desarrollo de los sectores de planeamiento de 1.003 viviendas, lo que implica un incremento de población estimado en 2.106 habitantes y una población techo de 3.181 habitantes.

La memoria señala la ubicación y capacidad de servicio de las distintas estaciones depuradoras que se prevén en cada uno de los tres enclaves, proponiendo que los distintos sectores de planeamiento parcial y unidades de ejecución previstas corran con los costes de su ampliación, en la medida que esta vaya siendo necesaria. Por otra parte se propone una reserva de suelo destinada a ecoparque próxima al enclave de Els Rosildos.

Respecto a las zonas verdes, el texto refundido elaborado del nuevo plan general propone un computo global de 17.361 m² de superficie destinada a zonas verdes para la que se da cumplimiento a la relación de 5 m²/hab de reserva de zona verde, que satisface la demanda en relación con el desarrollo previsible, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 17.2 A de la ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Además el documento recoge los suelos dotacionales educativos y deportivos que suman 10.399 m² entre los tres enclaves, resolviéndose la demanda de suelo dotacional docente en cada uno de los sectores de suelo urbanizable aunque no se propone para ellos su ordenación pormenorizada.

CUARTO.- Como consecuencia de la tramitación previa al acuerdo de la comisión Territorial de fecha de 25 de febrero de 2009 se emitieron los siguientes informes:

- El 12 de noviembre de 2004 se emitió informe de la Consellería de Agricultura Pesca y Alimentación y el 4 de marzo de 2005 se emitió informe del Servicio Territorial de Industria y Seguridad Industrial.

- En fecha 2 de agosto de 2007 se emitió informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos señalando la necesidad de incluir en las fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas sujetas a protección pública que se tenga que materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. Estas reservas se materializarán en los sectores 3, 4 y 5, viéndose superado el porcentaje mínimo fijado en este informe, y el 10 de julio de 2008 se emite informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar en sentido favorable al Plan General, sin prejuicio de la necesidad de que, con carácter previo al desarrollo de los distintos sectores de planeamiento y en relación a la posible afección que sobre estos pueda tener el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se requiera previamente a su aprobación, el informe del organismo de cuenca. Por otra parte y en fecha 9 de febrero de 2009 se emite informe favorable por parte del Servicio de Supervisión de Proyectos y Construcciones Educativas y el 12 de noviembre de 2008 por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, estableciéndose en ambos casos unos condicionantes que han sido tenidos en cuenta con la nueva documentación aportada.

Sobre el documento que ha sido refundido recogiendo las incidencias que se observaron en el acuerdo de la Comisión Territorial de 25 de febrero de 2009, se han emitido los siguientes informes:

- En fecha 29 de mayo de 2009 se emite informe favorable por parte del Servicio de Apoyo Técnico de la Dirección General de Territorio y Paisaje.

- En fecha 15 de junio de 2009 se emite informe favorable de Servicio de Carreteras de la Excma Diputación Provincial.

- En fecha 18 de junio de 2009 se recibe informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente que en principio no observa reparos, a salvo del ajuste en el trazado de la vereda nº 5 que será el que se adjunta en el CD relativo a la Revisión de vías pecuarias realizada en marzo de 2009 por ese Servicio.

- En fecha 15 de julio de 2009 se emite informe favorable por parte de la Oficina del Plan de Carreteras, al nuevo texto refundido aprobado por el pleno del ayuntamiento el 6 de julio de 2009.

- En fecha 20 de julio de 2009 se recibe informe por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural en el que se concluye que "con la documentación aportada, se entiende que se ha dado respuesta, a los solos efectos ambientales, a casi todos los condicionantes establecidos en la DIA de fecha 17 de febrero de 2009, a excepción de los siguientes condicionantes: 1.2, 1.4, 2.1.a), 2.1.c), 2.1.d), 2.1.j), 2.2 (del a) al e) ambos inclusive), 2.3., 2.4. y 5." . El contenido del informe se expresa en los siguientes extremos:

a) "El cambio más significativo es el relativo al aumento de la superficie de Suelo de Protección Forestal. La superficie de esta clase de suelo se ha incrementado al clasificarse como tal pequeños enclaves que en la propuesta anterior se habían clasificado como SNU Común. Este incremento, a priori, daría respuesta al condicionado 2.1.a), no obstante, se observa que aún existen pequeños enclavados, casi sin entidad propia, dentro del suelo forestal que, incluso, afectando a alguno de los hábitats existentes, siguen clasificándose como SNU Común, y no como enclavados de vocación agrícola dentro de un suelo de protección forestal (ver Anexo I)

Por otra parte, no se ha presentado ninguna documentación nueva que justifique detalladamente la procedencia de que estos suelos, a pesar de tener vocación agrícola, no se encuentran en uno de los supuestos previstos en artículo 4 de la Ley 10/2004, y por tanto, pueden incluirse dentro de la categoría de SNU Común, en lugar de en la de SNUPF de estos pequeños enclaves.

b) El suelo entorno al núcleo de Sierra Engarcerán está clasificado como SNUC-C1, por lo que el uso industrial no está contemplado, de acuerdo a la definición del SNU C-1 recogida en las Normas Urbanísticas.

c) Revisado el informe de CHJ y el Plano de Clasificación, se observa que no todos los barrancos se han grafiado y por tanto, algunos carecen de la protección adecuada.

d) No se ha establecido la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección por Valor Agronómico, que se solicitaba con el fin de proteger, como mínimo, la zona de valor agrícola existente al sureste del término municipal entre los barrancos de l'Estela y el Corvaxo, en la línea limítrofe con el municipio de Vall d'Alba, como se reconoce en el EsIA (ver Anexo II).

e) Se han grafiado las protecciones solicitadas para diferentes elementos como las fuentes y/o pozos, la Cueva Santa y el Roure Valenciano creándose, además, una clasificación específica para cada uno de estos elementos, que se regirá de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

f) En el plano se han grafiado las tres EDAR existentes en el término municipal.

g) El suelo elegido para el futuro ecoparque no es admisible puesto que se ha propuesto sobre una parcela catalogada como forestal por el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana (ver Anexo III).

h) Respecto a la reserva de suelo destinada a Vertedero de Residuos Inertes, se observa que, por una parte, no se ha aclarado si se propone o no establecer dicha reserva, y por otra, tampoco se ha aportado documentación al respecto. No obstante en la documentación ambiental sigue estando dicha reserva. Se entiende que este punto debería aclararse para poder dar respuesta a todos los condicionantes relativos al vertedero.

Asimismo, se comunica que se debería indicar a la administración local, que para tramitar dicho vertedero se estará a lo que determine la normativa sectorial vigente al respecto.

i) Revisados los planos y la normativa urbanística, se observa que en el SNU Común se han establecido, únicamente, tres categorías: SNU-C1, SNU-C2 y SNU-CP, mientras que en la DIA se solicitaba una zonificación que recogiera como mínimo los usos establecidos de acuerdo al artículo 18 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

j) No se ha presentado ningún plano que indique los puntos de vertido de las aguas pluviales.

k) Se han presentado a mayor escala y con la ordenación pormenorizada los núcleos de Els Ibarsos, Els Rosildos y Sierra Engarcerán. No obstante, en éstos no se detallan adecuadamente las afecciones tanto a cauces públicos como a las Vías Pecuarias.

l) Revisadas las DEUT, se observa que no hay ningún epígrafe en el que se establezca una secuencia lógica para el desarrollo de los nuevos sectores.

m) Respecto a las NORMAS URBANÍSTICAS se observa que:

- Se ha introducido una normativa específica para la Protección de Cuevas y de Árboles monumentales, de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

- En el uso industrial, sólo, se permiten las industrias tipo A y B.

- Los cambios propuestos para el SNC han sido adecuadamente recogidos, salvo el punto relativo al C2 que establece que sólo se permitirá tipología igual a la existente y que respete la estética tradicional y característica del enclave, puesto que se permite la edificación aislada y la tipología edificatoria de bloque exento.

- Todas las condiciones que se habían establecido en la DIA respecto al Suelo de Protección Forestal y de Protección Forestal de Incendios se han recogido.

n) Se comprueba que se ha recogido para los nuevos sectores todos y cada uno de los condicionantes, establecidos en el punto 7.

Respecto a la presentación del cuadro comparativo de superficies se establecen dos cosas:

1. El cuadro presentado es válido, puesto que al no hacerse distinción entre el SNUC y el SNUP, éste no sufrirá variación al aumentar el Suelo de Protección Forestal de acuerdo a los condicionantes establecidos por la DIA y reiterados en este informe.

2. Revisadas las cifras se obtiene que el incremento de SU+SUble es del 63%, frente al que se había calculado para la DIA que era del 31.5%. Por tanto, a falta de computar los equipamientos sobre SNUC, se trata de una cifra bastante alejada del 30% el ROGTU considera como valor máximo para el UMBRAL 2 "Incremento de Consumo de Suelo por crecimiento urbanístico municipal"

Finalmente, respecto al riesgo de inundación se observa que el Estudio de Inundabilidad no consta entre la documentación presentada, a pesar de solicitarse en el condicionante 1.2.

No obstante, dicho estudio debería realizarse para concretar el riesgo de inundación, puesto que, a pesar de haberse eliminado los sectores urbanizables que se disponían en suelo afectado por riesgo de inundación, existe todavía parte de éstos colindante con dicho riesgo, e incluso parte del suelo urbano de Els Ibarsos se localiza sobre suelo con riesgo de inundación; así como los Asentamientos Rurales-Históricos de Las Albadas, Els Pujols de Baix, Els Pujols del Mig, Els Pujols de Dalt y El Brusalet, que están, total o parcialmente, afectados por dicho riesgo."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La aprobación definitiva del Plan General de Sierra Engarcerán, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre (en adelante LUV) ha de resolverse a través de lo señalado en 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".

Así las cosas, la legislación aplicable al presente plan general será la ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, así como la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable, no siéndole plenamente aplicable, por la fecha en la que se produjo su exposición al público, ni la ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, aunque el documento justifica el régimen urbanístico del suelo no urbanizable según determinaciones de esta disposición legal, ni la ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección

del Paisaje, aunque habida cuenta de su prolija tramitación, el documento ha tenido ocasión y de hecho ha conseguido una prácticamente plena adaptación a estas disposiciones legales.

SEGUNDO.- La tramitación del Plan General de Sierra Engarcerán 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), y la documentación 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.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria primera, apartado tercero, de la LUV, se justifica el cumplimiento de determinados preceptos que hacían referencia a la vivienda protegida, habida cuenta que la documentación aportada adopta un porcentaje de vivienda protegida en determinados sectores que supera el estimado en el estudio de necesidades de vivienda, informado favorablemente el 2 de agosto de 2007 por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

CUARTO.- La nueva documentación aprobada por el ayuntamiento el 6 de julio de 2009 resuelve todos lo reparos señalados tanto en el apartado quinto de consideraciones del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 25 de febrero de 2009, como la practica totalidad de las observaciones formuladas en la Declaración de Impacto de fecha 17 de febrero de 2.009, así como las que se derivan del informe de la Oficina del Plan de Carreteras, y las cautelas de índole etnológica advertidas en el informe de la Dirección General de Patrimonio, habiéndose obtenido informe favorable de la Excma Diputación Provincial de Castellón.

Respecto a las determinaciones del informe de 20 de julio del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, hay que realizar las siguientes aclaraciones:

- El nuevo modelo territorial, en lo que respecta al plan general, no establece reserva de suelo para vertedero de residuos inertes, en cambio en el estudio de impacto ambiental sí aparece esta por lo que, comoquiera que el primero prevalece y es posterior en su aprobación al segundo, se puede concluir que la intención municipal ha sido la de no efectuar esta reserva. Cuando en su día esta reserva se pretenda llevar a cabo, su tramitación estará a lo que determine la normativa sectorial vigente al respecto.

- Se han recogido como Suelo No urbanizable de Protección de Domino Público Hidráulico los barrancos del término municipal. Aunque en el informe del servicio de evaluación de impacto se señala que se ha omitido alguno de los barrancos que aparecen en el informe de la confederación, comoquiera que se ha obtenido informe favorable de ese organismo, no parece que la posible omisión u olvido de alguno de ellos ponga en cuestión su existencia, que es una realidad de facto. Este hecho, en el suelo no urbanizable carece de especial trascendencia, que sí la tendría de hallarse en suelos de posible desarrollo urbanístico, por lo que aunque se aprecie la circunstancia de la omisión concreta de alguno de los barrancos en el suelo no urbanizable no por ello se puede cuestionar la idoneidad y validez del documento. Tampoco se ha visto necesaria la inclusión de los puntos donde se ejecute el vertido de las aguas pluviales, entre otras razones porque probablemente al carecer el suelo urbanizado de desarrollo separativo de sus conducciones de evacuación, los puntos de vertido pueden incluso no existir.

- Por otra parte y aunque se reclama la elaboración de un estudio de inundabilidad, comoquiera que se han eliminado los suelos que motivaban la necesaria elaboración de esta documentación complementaria, no se hace ahora necesaria su elaboración y por tanto se puede proseguir con la aprobación del documento en los términos que este ha sido redactado. Además, y en cuanto a la afección de riesgo de inundación que sobre algunos asentamiento rurales históricos se produce, la nueva documentación aportada por el ayuntamiento ha tenido la precaución de incluir, en aquellos enclaves sometidos a estas afecciones, la necesaria observancia de lo dispuesto en los artículos 22 y 26 al 29 del PATRICOVA, por lo que como los desarrollos se han reducido a los intersticios entre las parcelas ya edificadas, no se advierte necesaria la realización de estudios de inundabilidad, habida cuenta por otra parte, que los ámbitos están sometidos a riesgo 6, que es el más bajo y de menor riesgo.

- No se ve ningún problema a las afecciones que desde la ordenación pormenorizada y respecto de los tres enclaves urbanizados se plantean respecto de los cauces públicos y las vías pecuarias, aun cuando se indica que estas afecciones no se señalan adecuadamente por parte del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica. En este sentido los informes de la Confederación Hidrográfica del Júcar y del informe del Servicio de Medio Ambiente respecto de las vías pecuarias, el tratamiento de estos bienes de dominio publico ha sido correctamente atendido y no obstante, en virtud de lo dispuesto en la legislación sectorial que los regula, en su colindancia siempre será necesario recabar informe del organismo titular del bien que corresponda

- Tampoco se aprecia necesario que en las Directrices de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del territorio se establezca una secuencia lógica para el desarrollo de los nuevos sectores, habida cuenta que este planeamiento general, como se ha indicado en el apartado primero del presente informe, debe sustanciarse de conformidad con legislaciones urbanísticas que no exigen estrictamente ni la existencia de esas directrices. De hecho el documento si las contiene, y si expresa los objetivos que se deben cubrir en el desarrollo de los distintos enclaves. Además de todo esto, el desarrollo que se prevé contempla la existencia de sólo cinco sectores, uno por núcleo salvo uno de ellos en el que se contemplan dos de uso residencial y uno industrial, por lo que en suma los 116.812 m² que se contemplan en el modelo territorial propuesto no comportan la necesidad de prever secuencias de desarrollo que a priori evidencien futuros problemas en el desarrollo de los distintos sectores.

- Ningún inconveniente se aprecia a la zonificación efectuada en el suelo no urbanizable, que ha establecido las categorías de C1 común genérico, C2 de asentamientos rurales históricos y CP de posible uso industrial, terciario o productivo. De hecho, aunque no fuera estrictamente exigible por cuanto el presente plan general no es necesario que se adapte a la ley 10/2004 del suelo no urbanizable, sí que se realiza una zonificación, y el suelo no urbanizable tipo C1, que será el menos restrictivo de los contemplados, es mucho más exigente de lo que se esperaría de un suelo no urbanizable común genérico.

- Por otra parte, tampoco plantea problema alguno el desarrollo previsible expuesto en el presente modelo territorial, recordando que no son de aplicación para este expediente los umbrales de sostenibilidad señalados en la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección de Paisaje ni el Decreto 67/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

QUINTO.- Por otra parte se deberá evaluar, lo señalado en el informe de 20 de julio de 2009 del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica en relación a determinadas cuestiones que podrían obligar a la adaptación y ajuste del documento en concreto en los siguientes aspectos:

- En el informe se indica que la superficie de suelo forestal se ha incrementado al clasificarse como tal pequeños enclaves que en la propuesta anterior se habían clasificado como SNU Común. Este incremento, a priori, daría respuesta al condicionado 2.1.a), no obstante, el informe de 20 de julio de 2009 del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica señala que aún existen pequeños enclaves, casi sin entidad propia, dentro del suelo forestal que, incluso, afectando a alguno de los hábitats existentes, siguen clasificándose como SNU Común, y no como enclaves de vocación agrícola dentro de un suelo de protección forestal. No obstante se señala de modo expreso en el artículo 39 de las normas urbanísticas del plan general relativo al suelo no urbanizable común SNU-C1, que las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales se deberán mantener en sus características actuales, evitando la afección sobre las zonas arbóreas que las rodean. Por otra parte también se señala en el mismo artículo que los usos permitidos no deteriorarán el estado del territorio, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan.

Por todo ello estas cautelas son ya suficientes a la hora de preservar estos enclaves en su utilización actual. Esta misma cuestión se suscita en relación con lo señalado tanto en la Declaración de Impacto como en el informe posterior del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica cuando se indica que continúa sin establecerse la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección por Valor Agronómico, que se solicitaba con el fin de proteger, como mínimo, la zona de valor agrícola existente al sureste del término municipal, entre los barrancos de l'Estela y el Covarxo, en la línea limítrofe con el municipio de Vall d'Alba. De este modo, en idénticos términos a lo señalado anteriormente cabria pronunciarse habida cuenta de los usos de posible implantación en esta clase de suelo y que se describen el citado artículo 39 de las normas urbanísticas, por lo que es innecesario la adopción de mayores medidas, habida cuenta que las ya previstas establecen unas protecciones adecuadas que preservan estos enclaves en los valores originarios de que ya disfrutan.

- El nuevo texto refundido proponía una reserva para ecoparque que se localizaba en terrenos que según señala el informe de 20 de julio de 2009 del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, están incluidos en el inventario de suelo forestal. El Ayuntamiento ha presentado un nuevo plano de ordenación en el que se elimina esta reserva. La elección de los terrenos para el futuro ecoparque deberá ser objeto de la tramitación, con posterioridad, del correspondiente Plan Especial.

SEXTO.- A la vista del contenido y determinaciones en las que se sustancia el nuevo texto refundido del plan general de Sierra Engarcerán aprobado por el ayuntamiento pleno el 6 de julio, toda vez que se han recabado nuevos informes favorables tanto de la Excma. Diputación Provincial, como de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes, del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en relación a las Vías Pecuarias, y del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica que aunque ha señalado determinadas observaciones, se entiende que estas han quedado aclaradas en anteriores apartados, se puede concluir que cabe atender la aprobación definitiva del documento, no quedando vulnerados ninguno de los apartados señalados en el artículo 40 de la LRAU.

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 Sierra Engarcerán. Para el futuro establecimiento del futuro ecoparque se deberá tramitar un plan especial que se acompañará de la documentación de carácter medio ambiental y paisajística necesaria que asegure, tras la obtención de los informes sectoriales pertinentes, la elección de un correcto emplazamiento para el objetivo pretendido

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

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

Castellón, 30 de julio de 2009.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Aspectos generales del término municipal.

• Mantener la estructura urbana característica del término municipal, al potenciar el crecimiento muy controlado de los tres núcleos urbanos existentes, Serra d'En Galceran, Els Rosildos e Els Ibarsos.

• Procurar medios para evitar el abandono de los núcleos rurales o masías existentes, como forma de potenciar el hábitat rural que se está perdiendo en la provincia.

• Protección del suelo no urbanizable de interés.

• La posibilidad de construir en un futuro una circunvalación de Els Ibarsos debe tener en cuenta el proyectarla lo más alejada del casco urbano hacia el este, para posibilitar un crecimiento del núcleo, ya que su crecimiento por el oeste es imposible por la existencia de la la rambla.

Aspectos relativos a la sostenibilidad.

1. Utilización racional del suelo:

a) Establecer en los sectores de nuevo desarrollo una ocupación del suelo del suelo similar a la existente en la actualidad, con el fin de respetar la morfología urbana originaria. Por ello se adopta un criterio de ocupación intensivo del suelo en la práctica totalidad del suelo urbano y urbanizable.

b) En cuanto a las intensidades edificatorias y a sus tipos se adopta el mismo criterio.

c) El índice máximo de ocupación del suelo será el establecido en el apartado a.1.2.4 del presente documento.

d) Dentro del Suelo Urbanizable se han previsto las superficies necesarias para la Red Primaria, por lo que se considera innecesario que exista una ampliación de la misma.

e) Se ha concentrado el suelo urbanizable en zonas colindantes de los tres núcleos de población, evitando connurbaciones, que son suficientes para el crecimiento previsto. Por otro lado, dada la gran superficie de terreno clasificada por el Plan como No Urbanizable Protegido (la práctica totalidad del término) y a su orografía (término montañoso), resulta realmente complicado incorporar nuevos terrenos al proceso urbanizador.

Se introduce una clasificación específica del suelo no urbanizable común, con el fin de poder regular la gran cantidad de núcleos rurales a lo largo del término.

2. Uso eficiente de los recursos hídricos:

a) En cuanto al suministro de agua potable, la empresa FACSA, ha realizado un estudio que refleja la capacidad hídrica para la población actual, así como para las previsiones de incremento poblacional que resultarían del desarrollo de todo el suelo urbanizable.

b) La Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha emitido certificado justificando su capacidad para admitir las aguas residuales generadas por el desarrollo de los nuevos usos prepuestos.

c) Se ha creado una ordenanza específica que protege las masas de agua y fuentes del término, donde se establece la compatibilidad de usos.

3. Protección del medio natural:

a) Se ha creado una ordenanza específica que regula los terrenos de interés paisajístico y ecológico.

b) Se ha elaborado la clasificación del suelo no urbanizable protegido, consultando la cartografía disponible de Consellería de Territorio y Vivienda. El suelo no urbanizable común, se ha dividido en dos categorías con el fin de diferenciar en este tipo de suelo los masos del término.

4. Conservación del Patrimonio:

a) Se ha determinado como núcleo histórico el de Serra d'En Galcerán, puesto que es único de los tres que presenta una armonía en su morfología que merezca ser incluido en el catálogo. Los yacimientos arqueológicos son los inventariados por el área de patrimonio de la Consellería de Cultura de la Comunidad Valenciana.

b) Con la elaboración del catálogo se pretende evitar la alteración de la morfología original de ciertos edificios de valor histórico. Asimismo, se pretende que el núcleo de Serra d'En Galceran conserve el entorno armónico actual.

5. Revitalización del Patrimonio Rural:

a) Se hace especial hincapié en el fomento de las viviendas existentes dentro de los núcleos rurales (masos), con el fin de conservar estos entornos típicos de la zona. Existe una ordenanza específica para este tipo de suelo. Revitalización del Patrimonio Rural.

6. Prevención de riesgos naturales o inducidos:

a) En zonas de riesgo natural o inducido de incendio forestal, se establece una ordenanza específica.

Núcleo Serra d'En Galceran.

• Completar el casco urbano existente.

• Crecimiento del suelo urbanizable por el sudoeste, mediante un sector que se urbanizará en la falta de la montaña. (1-SU-R)

• Mejora y revalorización de la entrada al casco urbano al cambiar la clasificación de la zona situada a la derecha de la entrada de almacén a residencial.

• Posibilitar la unión de la carretera que llega desde Benlloch con la salida hacia Rosildos por medio de un vial perimetral de nueva creación que evite cruzar el casco por calles de poca anchura como son la calle Hospital o la Calle Fuente. Este nuevo vial delimita una unidad de ejecución que completa una manzana al cerrar las traseras de las edificaciones existentes.

Núcleo Els Ibarsos.

Al ser Els Ibarsos el núcleo con más posibilidades e interés por su expansión se plantea su crecimiento por varios ámbitos.

• Hacia el sur de modo que se continúe la trama de ensanche existente y se posibilite la unión con la zona dotacional existente al lado de la rambla. El diseño del plan parcial de desarrollo procurará situar parte de los equipamientos junto a los existentes.

• El mismo criterio se sigue por el norte del casco urbano, donde se plantea un sector que se conecta directamente con la rotonda que va a ejecutar la Consellería.

• La posibilidad de construir un vial perimetral de modo que se evite cruzar por el interior de la población se consigue al delimitar dos sectores de planeamiento residencial y uno industrial por el este. Este último sector tiene como finalidad aumentar la superficie destinada a pequeña industria ya que el pequeño polígono industrial existente se colmatará a corto plazo.

Núcleo Els Rosildos.

Els Rosildos es el casco de menor tamaño, pero cuenta con dos núcleos rurales muy próximos que deberán incorporarse con el previsible crecimiento de la población.

• Se crea un sector por el norte con vocación de buscar el camino que lleva a Más de Cervera y que permitirá la construcción de un nuevo centro educativo.

• Por el oeste se potencia el crecimiento al permitir el desarrollo de actuaciones que unan el casco con las instalaciones deportivas al prolongar la Avinguda de San Cristofol.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA LA SERRA D'EN GALCERAN

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1. Naturaleza y significado.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del documento literario del Plan General de Ordenación urbana (PGOU) con eficacia normativa plena, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de La Serra d'En Galceran.

Estas Normas regulan las condiciones del ejercicio de la actividad urbanística, las condiciones de las obras de edificación definitorias de la edificabilidad y el destino del suelo. Se amparan en el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU), y el 52 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

La regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y demás condiciones de las obras de edificación, así como la de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble se efectuará, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la LRAU, mediante Ordenanzas Municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

ARTICULO 2. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán en la totalidad del término municipal de La Serra d'En Galcerán. Su aplicación se efectuará con las especificaciones establecidas en las mismas para cada una de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística.

ARTICULO 3. Vigencia y alteración del PGOU.

El PGOU será inmediatamente ejecutivo, a los efectos previstos en el artículo 59.1 de la LRAU., desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones de las presentes normas que lo regulan.

Su plena entrada en vigor se producirá, en los términos de lo dispuesto en el artículo 59.2 LRAU., a los quince días de la trascripción íntegra de las presentes Normas en el Boletín oficial de la Provincia.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de este PGOU, así como lo contenido en el artículo 58 de la LRAU

El contenido del PGOU podrá ser alterado por la Modificación del mismo en los términos y con las formalidades previstas en los artículos 54 y 55 de la LRAU.

CAPITULO SEGUNDO: TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.

ARTICULO 4. Definiciones de los parámetros urbanísticos.

La definición de los parámetros urbanísticos se establece de acuerdo con lo indicado en los artículos 8 al 49 y 51 al 61 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (RZCV)

CAPITULO TERCERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ARTICULO 5. Clasificación del suelo.

El presente PGOU, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el suelo incluido en el término municipal de La Serra d'En Galcerán en:

- Suelo urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable.

La adscripción de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de Clasificación del Suelo.

El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

ARTICULO 6. Calificación de suelo. Zonas de Ordenación Urbanística.

Se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente PGOU.

Se denomina calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

A los efectos del presente PGOU se establecen las siguientes zonas:

ZONAS	
SUELO URBANO	
R-0	Nucleo histórico tradicional
R-1	Nucleo histórico
R-2	Residencial intensiva (Manzana cerrada)
R-3	Residencial extensiva (Manzana abierta)
TER	Terciario
IND	Industrial
ZV-AL	Zona verde. Área de juegos
ZV-JL	Zona verde. Jardines
ZV-RV	Zona verde. Red Viaría
ED	Dotacional. Educativo - cultural
RD	Dotacional. Deportivo - recreativo
TD	Dotacional. Asistencial
ID	Dotacional. Infraestructura servicio urbano
AD	Dotacional. Administrativo institucional
PT	Area peatonal
VIALES	Red viaria
SUELO URBANIZABLE	
1-SU-R	Urbanizable residencial
2-SU-R	Urbanizable residencial
3-SU-R	Urbanizable residencial
4-SU-R	Urbanizable residencial
5-SU-R	Urbanizable residencial
6-SU-R	Urbanizable residencial
1-SU-I	Urbanizable industrial
SUELO NO URBANIZABLE	
SNU-C1	Suelo no urbanizable Común 1
SNU-C2	Suelo no urbanizable Común 2 (Asentamientos historicos)
SNU-CP	Suelo no urbanizable de uso posible industrial, terciario o productivo
SNU-PA	Suelo no urbanizable protección patrimonio arqueologico y etnologico
SNU-PP	Suelo no urbanizable protección paisajística y ecológica
SNU-PF	Suelo no urbanizable protección forestal
SNU-PFI	Suelo no urbanizable protección forestal de incendios
SNU-PC	Suelo no urbanizable protección del sistema de comunicaciones
SNU-PVP	Suelo no urbanizable protección de vias pecuarias

ARTICULO 7. Ejecución del planeamiento.

En lo relativo a la distribución de beneficios y cargas, gestión del suelo mediante actuaciones aisladas o integradas, ejecución de las obras de urbanización, cesiones obligatorias y gratuitas, condición jurídica de solar, etc,... se estará en lo dispuesto en la LRAU o ley que la sustituya.

CAPITULO CUARTO: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

ARTICULO 8. Formas de intervención.

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

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos, así como la declaración de ruina.

c) Información urbanística.

ARTICULO 9. Licencia Municipal.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo tales como:

- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras
- Obras e instalaciones de nueva planta.
- Modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- Obras de modificación o reforma que afecten a le estructura de los edificios o instalaciones existentes.
- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Obras de carácter provisional.
- Usos de carácter provisional.
- Instalaciones y construcciones subterráneas.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Tala de árboles.
- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Instalaciones de grúas-torre en las construcciones.
- Instalación de redes de servicios y su modificación.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- Otras actuaciones indicadas en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que considere pertinente otorgar el Ayuntamiento.

El procedimiento para otorgar las licencias se ajustará a lo que previene la legislación de Régimen Local.

Será obligado comunicar cualquier variación que sufra la ejecución de las obras respecto del proyecto técnico mediante certificado técnico y documentación gráfica firmados por técnico competente, solicitando la previa autorización municipal para llevarlas a cabo.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones de otras administraciones públicas, en virtud de la legislación aplicable, dejará sin efecto la exigencia de licencia municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad aunque cuente con aquellas autorizaciones.

ARTICULO 10. Plazos y caducidad de las licencias.

Los plazos para el otorgamiento o denegación de las licencias serán los que indica la disposición adicional cuarta de la LRAU.

Estos plazos se computarán desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro general del Ayuntamiento y se interrumpirán, si existieran deficiencias subsanables, durante el tiempo que transcurra hasta la remisión del documento corregido, siempre que no se superen los quince días concedidos para la subsanación.

Se fijará en cada licencia de obras un plazo de tiempo para la ejecución de las obras, transcurrido el cual, se considerará que la licencia ha caducado. Si transcurrido el plazo no se hubieran terminado las obras, se podrá conceder una prórroga sin abonar ningún derecho por ella, si la solicitud de la misma se efectúa con anterioridad a su caducidad. El plazo de la prórroga será igual, como máximo, a la mitad del concedido en la licencia.

Si fuera necesaria una segunda prórroga, se abonarán los derechos correspondientes a la obra que falte realizar.

La licencia, previa audiencia del interesado, caducará:

• Por transcurso del plazo de validez o su prórroga.

• Si en el plazo de un año no se inician las obras para las cuales ha sido otorgada.

• En licencias de obras, por paralizarlas por un periodo superior a seis meses, desde que el Ayuntamiento aperciba de tal derecho al promotor de la misma.

ARTICULO 11. Necesidad de proyecto técnico.

Si la obra que se pretende realizar es una obra mayor, se acompañará a la solicitud de licencia el proyecto técnico redactado por técnico de grado superior competente justificando este extremo y visado por el correspondiente Colegio Oficial..

ARTICULO 12. Solares no edificados.

Los solares no edificados deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del terreno, manteniéndose dichos vallados en las condiciones de seguridad y ornato que se requieran.

ARTICULO 13. Definición de edificio fuera de ordenación.

A los efectos del presente PGOU se consideran Edificios Fuera de Ordenación aquéllos que erigidos antes de la aprobación de este PGOU resultan disconformes con las determinaciones de las mismas relativas a usos, alineaciones, condiciones de parcela y número de alturas.

Se entenderá como anterior a la aprobación del PGOU, todo edificio cuyas obras concluyeron antes de la aprobación inicial de este PGOU, o aquél que tuviera licencia municipal concedida con anterioridad a dicha fecha.

ARTICULO 14. Obras permitidas en los edificios fuera de ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en artículo 58 de la LRAU, en los Edificios Fuera de Ordenación podrán autorizarse, exclusivamente, las siguientes obras:

1. Las obras menores de mantenimiento y reforma que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Las que tengan por finalidad eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.

3. Las obras parciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas y siempre que el propietario renuncie expresamente, en la solicitud de licencia, al incremento de valor que la realización de tales obras pueda suponer para el valor de expropiación de la edificación.

ARTICULO 15. Condiciones de la edificación.

Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, terrenos, jardines, instalaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

Se deberán mantener las fachadas limpias y correctamente pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En ningún caso se concederá el final de obras si las fachadas no están completamente acabadas y pintadas en su caso.

Los solares deberán ser mantenidos limpios y sin vegetación, vallados con cerramiento de 2 metros de altura mínima, cercando la alineación oficial con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial.

Las obras de nueva planta, derribo o reforma, deberán ser valladas con las debidas condiciones de protección y seguridad.

Condiciones de habitabilidad y diseño.

Las condiciones establecidas en el presente apartado no serán de aplicación en las construcciones protegidas, salvo que el nivel de protección permita la reedificación de la misma o bien obras de reforma que se aproximen a aquella.

En lo referente a las condiciones que deben reunir las viviendas, se regularán por las Normas de Habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD) o legislación que la complemente, modifique o sustituya. En casos de rehabilitación de edificios cuya configuración dificulte el cumplimiento de la anterior normativa, se eximirá del cumplimiento en aquellos aspectos en que resulte manifiestamente imposible seguir las disposiciones de la norma, o su carga económica resulte desproporcionada con respecto a la rehabilitación que se realiza.

En edificios no residenciales se cumplirán las siguientes condiciones:

Las dimensiones mínimas de los patios de luces interiores serán las fijadas por la HD.

Las dimensiones mínimas de los patios de ventilación interiores serán las fijadas por la HD.

Condiciones de seguridad ante el fuego.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que establece la vigente Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

ARTICULO 16. Medidas de protección sobre contaminación.

Para mantener un nivel satisfactorio de protección del medio ambiente, se cumplirán las ordenanzas de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, del modelo realizado por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, así como las ordenanzas sobre Prevención de la Contaminación Acústica (Protección contra Ruidos y Vibraciones), del modelo realizado por el mismo organismo.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de material inerte industrial o urbano, en lugares inadecuados y fuera de los ámbitos indicados para ello.

ARTICULO 17. Condiciones para el desarrollo del Suelo Urbanizable.

1.- El urbanizador responsable del desarrollo urbanístico, deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- El vertido generado por los desarrollos urbanísticos, deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Agua, con objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los urbanizadores deberán prever antes del punto de conexión la disposición de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por la Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.

3.- Deberán coordinarse las necesarias ampliaciones de las plantas de La Serra d'En Galcerán, La Serra d'En Galcerán - Els Ibarsos y La Serra d'En Galcerán - Rosildos con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar estos, ya que para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos, deberán estar ejecutadas las obras de construcción de una planta depuradora con capacidad suficiente para admitir los caudales de aguas residuales generados por la población de La Serra d'En Galcerán.

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán.

5. Las redes de saneamiento propuestas para los nuevos desarrollos urbanísticos, deberán ser separativas, enviando el agua de lluvia previo mínimo tratamiento de las mismas, directamente a cauce, para lo cual se solicitará preceptiva autorización del organismo de cuenca.

6. Los nuevos sectores quedan condicionados a que los sistemas de depuración estén en funcionamiento y con capacidad suficiente para admitir dichos crecimientos.

7. Los sectores afectados por alguna de las vías pecuarias existentes en el término municipal, deberán obtener informe favorable de la Unidad de vías pecuarias.

8. Se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido de aguas pluviales.

9. Si se implantase una actividad que implique un incremento del consumo de los recursos hídricos, que no haya sido contemplado en este PGOU, deberá solicitarse el Informe al Organismo de Cuenca correspondiente.

10. Los sectores que estén afectados por riesgo de inundación 6 tendrá, que realizar el correspondiente estudio de inundabilidad, de conformidad con el art. 16 del PATRICOVA.

ARTICULO 18. Previsión de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

En cumplimiento del artículo 220 del Reglamento de Protección Pública a la vivienda, se ha redactado un estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida en el municipio. Dicho estudio se adjunta anexo al documento de PGOU.

Dada la magnitud del resultado de dicho estudio, se concentran la totalidad de las viviendas protegidas previstas en tres de los sectores de Planeamiento, concretamente los Sectores 3-SU-R (Els Rosildos), 4-SU-R y 5-SU-R (Els Ibarsos).

La proporción sobre el total de las viviendas de esta índole, necesarias en el término municipal que se deberán materializar en el desarrollo de dichos sectores de suelo urbanizable, quedan reflejadas en sus correspondientes fichas de gestión.

ARTICULO 19. Condiciones de uso y edificación.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento, y que determinan las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística o venir impuesta mediante orden de ejecución.

ARTICULO 20. Condiciones en LIC "Sierra Engarcerán".

Se deberá garantizar el mantenimiento, o en su caso el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies establecidos en el documento de Estudio de Impacto Ambiental y conforme a éste y a la Directiva 94/43/CEE y la Red Natura 2000.

CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LOS USOS.

ARTICULO 21. Clasificación de los usos.

Usos contemplados en las presentes normas urbanísticas:

1.- USO ALMACENES y COMERCIAL.
2.- USO ASISTENCIAL BENÉFICO.
3.- USO DEPORTIVO.
4.- USO DOCENTE.
5.- USO ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.
6.- USO HOTELERO.
7.- USO INDUSTRIAL.
8.- USO OFICINAS.
9.- USO SERVICIOS Y DOTACIONES.
10.- USO VIVIENDAS.

ARTICULO 22. ALMACENES Y COMERCIAL

DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación de Actividades Económicas o locales destinados al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

CLASIFICACIÓN

Se distinguen cuatro tipos de almacenes:

Tipo A

Locales de comercios detallistas y otros con superficie no superior a 150 m² situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

Tipo B

Locales de superficie superior a 150 m² situados en plantas bajas y compatibles con vivienda u oficina en planas altas.

Tipo C

Comercios o almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a 500 m².

Tipo D

Comercios o almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a 500 m².

CONDICIONES

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes salvo si es vivienda unifamiliar.

2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, es decir, vestíbulo previo.

3. La altura de los locales comerciales será de 2,50 metros libres a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.

4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 metros cuadrados de superficie útil, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m² y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial.

La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse con la obra, o en el futuro, en condiciones reglamentarias.

8. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

9. Se permiten las cubiertas metálicas color teja en los almacenes destinados a instalaciones agropecuarias.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de almacén a partir del tipo D.

Cuando la superficie total de los locales sobrepase los 500 m². Dispondrán en el interior de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de vehículos con un número de plazas mínimo del 10% de los aparcamientos obligatorios y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts. (Mínimo una plaza).

ARTICULO 23. ASISTENCIAL BENÉFICO

DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes tipos:

A) Guarderías, Casas-cuna.

B) Residencias y Clubes u Hogares de ancianos y similares.

C) Ciudades geriátricas.

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 200 m² de instalación en edificios de nueva planta.

ARTICULO 24. DEPORTIVO

DEFINICIÓN

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

1º Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m².

2º Deportes cuya superficie total necesaria es igual o mayor a 200 m².

CONDICIONES

En sus instalaciones y demás normativas se atendrán a las dictadas por la Administración Sectorial competente en la materia.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento a reservar serán a determinar por los servicios técnicos municipales, con un mínimo de una plaza por cada 200 m² de instalación o cada 25 espectadores.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrá hacer disminuir la citada reserva.

ARTICULO 25. DOCENTE

DEFINICIÓN

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

CLASIFICACIÓN

A) Educación Infantil.

B) Educación Primaria.

C) Educación Secundaria.

D) Otras Enseñanzas.

CONDICIONES

Las construcciones de este tipo se atendrán en todo a lo dispuesto por la Consellería de Educación y Ciencia sobre el particular.

Se cumplirán las normas básicas de la edificación y de protección contra incendios vigente.

ARTICULO 26. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

DEFINICIÓN

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social, con fines de cultura y recreo, o de relación entre los individuos. Se establecen cuatro grupos.

GRUPO A.- BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES Y SIMILARES.

Corresponde a los establecimientos donde se desarrolla la actividad de elaborar y vender bebidas y/o productos alimentarios para el consumo directo dentro de los mismos locales y que no dispongan de fuentes acústicas.

GRUPO B.- SALONES DE JUEGOS RECREATIVOS, SALAS DE BINGO Y SIMILARES.

Establecimientos donde, en su interior, se desarrolla una actividad recreativa, mediando elementos mecánicos o electrónicos, como son los siguientes:

Salones de Juegos Recreativos.

Salas de Bingo, Casinos o similares.

Establecimientos con atracción tipo feria, donde los espectadores, participan de una manera activa en el juego.

Establecimientos de carácter deportivo, con participación directa de los espectadores (boleras, pistas de patinaje o similares).

GRUPO C.- ESTABLECIMIENTOS CON MUSICA.

Corresponde a establecimientos dotados de elementos de reproducción de música.

GRUPO D.- ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS.

Corresponde a establecimientos como parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, tablaos, parques zoológicos, pabellones de exposiciones o espectáculos en general.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Espectáculos hasta 250 espectadores.

2ª Espectáculos de más de 250 espectadores.

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos, dispondrán de los espacios o medios necesarios para garantizar la seguridad de la evacuación. Los usos correspondientes a este epígrafe sometidos al Reglamento de Espectáculos no podrán instalarse en sótanos.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de instalación excepto categoría 1ª.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

CONDICIONES ESPECIALES QUE ADEMAS DE LAS GENERALES DEBEN CUMPLIR LOS LOCALES QUE ALBERGUEN ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LOS GRUPOS “B” Y “C”

La intensidad máxima del sonido en el interior del local no excederá de 100 dB (A), no permitiéndose la transmisión al exterior de niveles superiores a los permitidos por la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

Con carácter previo al otorgamiento de licencia de apertura y funcionamiento de la actividad, se llevará a cabo la prueba de carga de sonido por el Técnico Director de la instalación y en presencia de un representante de los servicios técnicos municipales debiendo asistir a la misma el peticionario de la licencia de actividad.

ARTICULO 27. HOTELERO

DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes categorías:

1º Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

2º Establecimientos de 11 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 1.500 metros cuadrados.

3º Establecimientos de más de 50 dormitorios o más de 1.500 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo mayor de los dos.

CONDICIONES

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

Se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones del uso concreto que les sean de aplicación.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones excepto categoría 1ª.

ARTICULO 28. INDUSTRIAL

DEFINICIÓN

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

CLASIFICACIÓN

Las industrias se clasificaran por una parte, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, por otra parte, según el entorno en que estén situadas.

Por el primer concepto se establecen las siguientes categorías:

A.-Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio, comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.

B.- Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda pero si contiguo a otros edificios de uso industrial. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.

C.- Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso. Comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.

D.- Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda. Comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

Por el segundo concepto se establecen las siguientes situaciones:

Situación primera. Edificios no exclusivamente industriales.

1.a) En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

1.b) En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Situación segunda. Edificios industriales en zonas no industriales.

2.a) En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.

2.b) En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.

Situación tercera. Edificios en zonas industriales.

3.a) En edificio situado en zona industrial no aislado por espacios libres.

3.b) En edificio exclusivos situado en zona industrial destinado a una única actividad y separado de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a 5 metros.

Situación cuarta. Edificios en zonas especiales.

En edificio aislado en zona alejada de núcleos urbanos de cualquier tipo incluso industrial.

CONDICIONES

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b) El edificio cuando su superficie sea superior a 500 m² deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts.

Los apartados siguientes contienen las restantes condiciones que deben cumplir las industrias de acuerdo con su categoría.

RUIDO

Los niveles de ruido, en la zona exterior de los edificios industriales no sobrepasarán los máximos que se indican a continuación, medidos en dB (A):

Cat. Industria	Día	Noche	Tardes/F.Semana
I	45	35	40
II	50	40	45
III	60	50	55
IV	75	65	70

CONTAMINACION ATMOSFERICA

Las concentraciones máximas permitidas en el ambiente interior de las explotaciones industriales se ajustarán a lo señalado en el Anexo II del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; o a las disposiciones pertinentes o posteriores, que se puedan dictar en cada caso.

Como defensa contra la contaminación atmosférica, se establecen los siguientes niveles admisibles, en relación con la categoría de la industria:

TIPO	A	B	C	D
Indice de Riengelmann, funcionamiento normal	0	1	1,5	1,5
Idem. periodos de arranque	1	2	2,5	2,5
Emisión de máxima de polvo kg/h.	1,5	5	5	20
Emisión global máxima kg/h.	3	10	10	40

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm3	150
SO2	mg/Nm3	4500
CO	ppm	500
NO (como NO2)	ppm	300
Ftotal	mg/Nm3	250
C/	mg/Nm3	230
C/H	mg/Nm3	460
SH2	mg/Nm3	10

Los proyectos para petición de Licencia de Actividad contendrán el estudio especifico de "Contaminación Atmosférica", "Vertidos de Aguas Residuales" y "Ruidos".

APARCAMIENTO

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación, cuando la superficie de la actividad sea superior a 200 m².

Los conjuntos de naves se consideraran por la superficie total construida.

ARTICULO 29. OFICINAS

DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

CLASIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.

2ª Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª o edificios de menos de 500 m² construidos con hasta el 60% de superficie dedicada a oficinas.

3ª Edificios con más del 60% de la superficie total edificada y superior a 500 m² destinada a uso de oficina y el resto a otros usos.

CONDICIONES GENERALES

En el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiará la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse con la obra o en el futuro, en condiciones reglamentarias.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En edificios de nueva planta y con superficie construida dedicada al uso de oficinas superior a 500 m², se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación. En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

ARTICULO 30. SERVICIOS Y DOTACIONES

DEFINICIÓN

Comprende los locales, edificios o espacios destinados al uso religioso (culto religioso o de vida conventual), los de uso sanitario, destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos, los dedicados a servicios administrativos y los dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencias y exposiciones, clubes de cine, teatros de aficionados, teleclubes, etc.

CONDICIONES

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, hoteleros, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fuera de aplicación.

ARTICULO 31. VIVIENDAS

DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Vivienda colectiva.
Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
CONDICIONES
Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura, que como máximo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta y de 2 metros en azotea practicable. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda menor de 120 m útiles. Se exceptúan los solares siguientes:
a) Aquellos cuya superficie sea inferior a 300 m.
b) Aquellos en que no sea inscribible un circulo de 12 m de diámetro.
Para viviendas mayores de 120 m² útiles, se reservarán dos plazas de aparcamiento por vivienda.
CAPITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES
ARTICULO 32.
ORDENANZA RESIDENCIAL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL.
Ámbito
La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.
Configuración de la zona
La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.
Usos pormenorizados
a) Uso dominante
• Vivienda.
• Almacenes y Comercial, permitido el tipo A.
b) Usos compatibles
• Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
• Deportivo, permitida la categoría 1ª.
• Docente, permitido en todos sus tipos.
• Establecimientos públicos, permitido el grupo A.
• Hotelero y Hostelero, permitidas todas las categorías.
• Industrial, permitida la categoría A.
• Oficinas, permitidas todas las categorías.
• Servicios y dotaciones, permitido.
c) Usos incompatibles
• Los no indicados anteriormente.
Parámetros urbanísticos
a) Relativos a la manzana y el vial
• Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
b) Relativos a la parcela
• Parcela mínima edificable: 50 m².
• Frente mínimo de parcela: 4 m.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
c) Relativos a la intensidad
• Coeficiente de edificabilidad neta: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
• Coeficiente de ocupación máxima: 100%.
d) Relativos al volumen y forma
• Número máximo de plantas: 3 plantas.
• Altura máxima reguladora: 9,00 metros.
Por encima de la altura de cornisa máxima:
a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada no ocupará menos del 80% de la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.
• En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo diedro de 45º sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.
• Áticos: no se permiten.
• Semisótanos: se permiten.
• Sótanos: se permiten.
• Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, en una longitud inferior al 50% de la fachada y un vuelo máximo de 40 cm, a una altura mínima de la rasante de 3 metros. No se permiten cuerpos volados en calles de un ancho inferior a 4 metros.
Otras condiciones
• Condiciones estéticas:
Composición de fachadas.
Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros.
Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical.
En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.
Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.
En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.
Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.
Será preceptiva la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.
En la realización del alero se utilizarán materiales que armonicen con el entorno, como la piedra, materiales cerámicos u hormigón.
Composición de cubiertas.
Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 80% de la superficie en colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.
Materiales de fachada.
Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos).
El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.
Se prohíbe:
La utilización de aplacados.
Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).
Las mamposterías poco naturales.
El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.
Se permite:
El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.
Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.
Carpintería.
Las carpinterías exteriores serán de madera.
Cerrajerías.
Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.
Elementos impropios.
Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.
• Dotación de aparcamientos: no se exige.
• No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos y sótanos
ARTICULO 33.
ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA (MANZANA CERRADA) CONDICIONES ESTETICAS NUCLEO LA SERRA.
Ámbito
La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.
Configuración de la zona
La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.
Usos pormenorizados
a) Uso dominante
- Vivienda.
- Almacenes y Comercial, permitido el tipo A.
b) Usos compatibles
- Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
- Deportivo, permitida la categoría 1ª.
- Docente, permitido en todos sus tipos.
- Establecimientos públicos, permitido el grupo A.
- Hotelero, permitidas todas las categorías.
- Industrial, permitida la categoría A.
- Oficinas, permitidas todas las categorías.
- Servicios y dotaciones, permitido.
c) Usos incompatibles
- Los no indicados anteriormente.
Parámetros urbanísticos
a) relativos a la manzana y el vial
- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
b) relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: 50 m².
- Frente mínimo de parcela: 4 m.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
c) relativos a la intensidad
- Coeficiente de edificabilidad neta: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
- Coeficiente de ocupación máxima: 100%.
d) relativos al volumen y forma
- Número máximo de plantas: 3 plantas.

- Altura máxima reguladora: 9,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo diedro de 45º sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.

- Áticos: No se permiten.

- Semisótanos: se permiten.

- Sótanos: se permiten.

- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, en una longitud inferior al 60% de la fachada y un vuelo máximo de 40 cm., a una altura mínima de la rasante de 3 metros. No se permiten cuerpos volados en calles de un ancho inferior a 4 metros.

Otras condiciones

- Condiciones estéticas:

Composición de fachadas.

Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros.

Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical, salvo que se demuestre una relación coherente con el entorno.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.

Será preceptiva la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.

En la realización del alero se utilizarán materiales que armonicen con el entorno, como la piedra, materiales cerámicos u hormigón.

Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.

En colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.

Materiales de fachada.

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.

Se prohíbe:

La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).

Las mamposterías poco naturales.

El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.

Se permite:

El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.

Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.

Carpintería.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.

Cerrajerías.

Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.

Elementos impropios.

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.

- Dotación de aparcamientos: no se exige.

- No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.

ARTICULO 34. ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA (MANZANA CERRADA).

Ámbito

La zona de casco urbano está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

Configuración de la zona

La zona de casco urbano se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Vivienda.

b) Usos compatibles

- Almacenes y Comercial, permitido en todos sus tipos.
- Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
- Deportivo, permitida la categoría 1ª.
- Docente, permitido en todos sus tipos.
- Establecimientos públicos, permitido los grupos A y B.
- Hotelero, permitidas todas las categorías.
- Industrial, permitida la categoría A.
- Oficinas, permitidas todas las categorías.
- Servicios y dotaciones, permitido.

c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 50,00 m².
- Frente mínimo de parcela: 4,00 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
- Coeficiente de ocupación máxima: 100%.

d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 plantas.
- Altura máxima reguladora: 9,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo diedro de 45º sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.

- Áticos: No se permiten.

- Semisótanos: se permiten.

- Sótanos: se permiten.

- Cuerpos volados: se permite.

Otras condiciones

- Condiciones estéticas:

Composición de fachadas.

Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros.

Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical, salvo que se demuestre una relación coherente con el entorno.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.

Será preceptivo la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 60 cm.

Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.

En colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.

Materiales de fachada.

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.

Se prohíbe:

La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).
Las mamposterías poco naturales.
El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.
Se permite:
El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.
Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.
Carpintería.
Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.
Cerrajerías.
Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.
Elementos impropios.
Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.
- Dotación de aparcamientos: no se exige.
- No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.
ARTICULO 35. ORDENANZA RESIDENCIAL EXTENSIVA. (MANZANA ABIERTA)
Ámbito
La zona de residencial extensiva está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.
Configuración de la zona
La zona residencial extensiva se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.
Usos pormenorizados
a) Uso dominante
- Vivienda.
b) Usos compatibles
- Almacenes y Comercial, permitido en todos sus tipos.
- Asistencial benéfico, permitidos todos los tipos
- Deportivo, permitidas todas las categorías
- Docente, permitido en todos sus tipos.
- Establecimientos públicos, permitidos todos los grupos. Sólo se permitirán usos de los grupos C y D cuando disten más de 50 metros de cualquier vivienda..
- Hotelero, permitidas todas las categorías.
- Industrial, permitida la categoría A.
- Oficinas, permitidas todas las categorías.
- Servicios y dotaciones, permitido.
c) Usos incompatibles
- Los no indicados anteriormente.
Parámetros urbanísticos
a) relativos a la manzana y el vial
- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
b) relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: 200 m².
- Frente mínimo de parcela: 9 m.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
c) relativos a la intensidad
- Coeficiente de edificabilidad neta: Será de 1 m²t/m².
- Coeficiente de ocupación máxima: 60%.
- Densidad de viviendas: Como máximo e edificará una vivienda por cada 100 m² de parcela neta.
d) relativos al volumen y forma
- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima reguladora: 6,50 metros.
Por encima de la altura de cornisa máxima:
a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,00 metros sobre la altura de cornisa.
b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.
- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones y miradores, en una longitud inferior al 60% de la fachada y un vuelo equivalente a 1/10 de la anchura de la calle y con un máximo de 1 metro y a una altura mínima de la a 3,20 metros.
Otras condiciones
- Condiciones estéticas:
Composición de fachadas.
En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.
En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.
Composición de cubiertas.
Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.
Materiales de fachada.
Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).
El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.
Se prohíbe:
La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.
Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).
Las mamposterías poco naturales.
Se permite:
El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.
Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.
Carpintería.
Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.
Cerrajerías.
Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.
Elementos impropios.
Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.
- Dotación de aparcamientos: se exigirá en el interior de la parcela la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda cuando esta tenga una superficie útil inferior a 120 m², en caso de superar esta superficie, la reserva será de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
- No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.
ARTICULO 36.
ORDENANZA USO TERCIARIO.
Ámbito
La zona de uso terciario está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.
Configuración de la zona
La zona terciaria se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.
Usos pormenorizados
a) Uso dominante
- Almacenes y Comercial, permitidos todos los tipos.
b) Usos compatibles
- Deportivo.
- Establecimientos públicos.
- Hotelero.
- Industrial.
- Oficinas.
- Servicios y dotaciones.
- Vivienda, únicamente se permite una por actividad, para vigilancia de las instalaciones..
c) Usos incompatibles
- Los no indicados anteriormente.
Parámetros urbanísticos
a) relativos a la manzana y el vial
- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
b) relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: 200 m².
- Frente mínimo de parcela: 6 m.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
c) relativos a la intensidad
Coeficiente de edificabilidad neta: Será de 1 m²t/m².
Coeficiente de ocupación máxima: 60%.
d) relativos al volumen y forma
- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima reguladora: 8,00 metros.
Por encima de la altura de cornisa máxima:
a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.
Otras condiciones
- Dotación de aparcamientos: será la que fija el Reglamento de Planeamiento para cada actividad.
ARTICULO 37.
ORDENANZA USO INDUSTRIAL.
Ámbito
La zona de uso industrial está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.
Configuración de la zona

La zona industrial se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global industrial.

Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Industrial, en los grupos A y B. (De acuerdo a los criterios establecidos en el Decreto 54/1990, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o normativa que lo sustituya)

b) Usos compatibles

- Almacenes y Comercial, permitidos todos los tipos
- Deportivo.
- Establecimientos públicos.
- Oficinas.
- Servicios y dotaciones.
- Vivienda, únicamente se permite una por actividad, para vigilancia de las instalaciones..

c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 200 m².
- Frente mínimo de parcela: 10 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) relativos a la intensidad

Coeficiente de edificabilidad neta: Es el resultante de aplicar la altura y la ocupación máxima.

Coeficiente de ocupación máxima: No se establece.

d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima reguladora: 10 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten aquellos elementos singulares que por exigencias de la actividad precisen mayor altura.

- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.

Otras condiciones

- Dotación de aparcamientos: será la que fija el Reglamento de Planeamiento para cada actividad.
- Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.
- El nivel de ruido por instalaciones a implantar no superará los 60 dB(A) durante el día, ni los 50 dB(A) durante la noche.

ARTICULO 38. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (S.N.U.)

AMBITO

La ordenación del suelo no urbanizable, la atribución de usos y la regulación de las condiciones de protección resulta de enorme importancia en un municipio como La Serra d'En Galcerán, donde el presente PGOU clasifica como tal al 99,44% de su territorio.

Se definen como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que por su carácter rústico y conforme al modelo de ocupación y a la estrategia territorial, el PGOU excluye de los procesos de urbanización, siendo por tanto prioritario en este suelo el mantenimiento de sus características rústicas actuales. Estos suelos se encuentran delimitados en los planos de ordenación y justifican su clasificación por cumplir los objetivos enunciados en el Art. 2 de la Ley 10/2004.

CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (en adelante Ley 10/2004) y conforme también a las distintas normativas sectoriales, se clasifican los terrenos del término municipal como Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable de Protección.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Este tipo de suelo se corresponde en este PGOU con el definido en el Art. 5 de la Ley 10/2004.

Dentro del Suelo No Urbanizable Común se distinguen las siguientes zonas, delimitadas en los planos de ordenación:

1. Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero, cinegético, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art. 18.1.a) de la Ley 10/2004. Clave SNU-C1

2. Suelo No Urbanizable Común 2 Asentamientos histórico – artísticos, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art.23 de la Ley 10/2004. Clave SNU-C2

3. Suelo No Urbanizable Común de uso posible industrial, terciario o productivo, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art. 18.1.d) de la Ley 10/2004. Clave SNU CP.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Este tipo de suelo se corresponde en este PGOU con el definido en el Art. 4 de la Ley 10/2004. Dentro del Suelo No Urbanizable Protegido se distinguen los siguientes tipos de protecciones, delimitados en los planos de ordenación:

1. Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico, engloba los yacimientos arqueológicos y bienes culturales protegidos como establece la Ley 7/2004 de Patrimonio de la Generalitat. Clave SNU-PA.

2. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística y Ecológica, engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Clave SNU-PE.

3. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, que engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo. Clave SNU-PF.

4. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal de incendios, que engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal afectado por incendios. Clave SNU-PFi.

5. Suelo No Urbanizable Protección del Sistema de Comunicaciones, protege todos aquellos terrenos afectados por un sistema de comunicaciones y su área de protección. Clave SNU-PC.

6. Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias, en las que se engloba las distintas vías pecuarias que recorren el término municipal, que se rigen por la Ley estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Clave SNU-PVP.

7. Suelo No Urbanizable Protegido de Dominio Público Hidráulico, comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, y los canales artificiales, temporales y permanentes. Se encuentran regulados por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Clave SNU-PH.

8. Suelo No Urbanizable Protegido de Cuevas, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el decreto 65/2006 por el que se desarrolla el régimen de protección de cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana.

9. Suelo No Urbanizable Protegido de Arboles Monumentales, que engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 4/2006 de Patrimonio arbóreo monumental o normativa que lo sustituya

RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable y los procedimientos de autorización para los usos y aprovechamientos susceptibles de localización en esta clase de suelo se regirán por lo establecido en la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable. Asimismo, los requisitos técnicos y jurídicos necesarios para poder realizar o localizar usos, actividades y aprovechamientos en las zonas donde ello sea autorizable o permitido, serán los establecidos en dicho texto legislativo y en la legislación sectorial pertinente, sin perjuicio de las particularidades que se especifican en estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo.

CONDICIONES GENERALES

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, ambiental, de infraestructuras, etc., no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que tenga previstas el presente Plan, por ser necesarias para su mejor mantenimiento, conservación y para el disfrute público y compatible con los específicos valores justificativos de su Protección.

En lo referente al régimen de protección recogido en cada categoría de Suelo No Urbanizable, las actividades y usos podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

a. Las actividades y usos permitidos no precisan autorización del órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones o de que deban cumplir las determinaciones impuestas sobre su localización o condiciones de uso y/o edificación reguladas por el presente Plan General de Ordenación Urbana.

b. Los usos y actividades autorizables precisan autorización previa de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones.

En todo caso la autorización se otorgará a solicitud del interesado en la que se precisarán los siguientes extremos:

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- Superficie ocupada por la construcción (si la hubiera) y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.
-Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

Las distintas actividades y usos, constructivos o no constructivos, permitidos o autorizables dentro de cada categoría de suelo se realizarán de acuerdo a lo estipulado en Capítulo quinto: Régimen de protección de las categorías de Suelo No Urbanizable.

Todos aquellos usos no contemplados en las presentes normas, ni en legislación sectorial, se consideran autorizables.

PARCELACIONES

Los actos de segregación o división de fincas rústicas se regirán por lo dispuesto en la disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004.

CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Con independencia de la vinculación (o no) de una edificación de uso residencial a una explotación agrícola, este PGOU incorpora una relación exhaustiva de viviendas (supuestas vinculadas a explotaciones agrícolas) y masías existentes con anterioridad a la entrada en vigor no solo del Plan, sino incluso también de las anteriores Normas Subsidiarias.

Dicha relación pormenorizada de edificaciones de uso residencial en el suelo no urbanizable comporta el reconocimiento de la existencia estos núcleos con anterioridad a la legislación del suelo no urbanizable valenciana, pero no supone la asunción de que todas las obras realizadas en ellos durante los últimos años se ajusten a las determinaciones legales aplicables.

Se considerarán como fuera de ordenación, las edificaciones dispersas existentes en suelo no urbanizable según la clasificación del suelo existente en las anteriores NN.SS. que no dispongan de los preceptivos permisos y licencias, excluyendo las edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas o no, aisladas o agrupadas, construidas con anterioridad al año 2000 y las viviendas principales en medio rural asociadas a la actividad agraria, ejecutadas también con anterioridad a esa fecha. Las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí de las reparaciones mínimas que exija la seguridad e higiene del inmueble.

Las edificaciones que a la entrada en vigor de la presente Normativa no reúnan los requisitos y condiciones establecidos en la misma pero sean susceptibles de adecuarse a las Normas Urbanísticas del presente Plan sin derribar la edificación principal, se declaran en Inadecuación Urbanística, no pudiendo realizar obras de ampliación o reforma hasta en tanto no se legalicen.

ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

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

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

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

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

• A.4. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

• A.5. Otros aprovechamientos forestales: Se considera todos aquellos aprovechamientos forestales no madereros, tanto de las masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc.

• A.6. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

• A.7. Aprovechamiento cinegético: la explotación del suelo no urbanizable común con fines cinegéticos de carácter público o privado es uno de los usos característicos y propios de esta clase y categoría de suelo, de acuerdo con el Art. 18.1.a) de la Ley 10/2004 y se regirá por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

• A.8. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

B. Acciones que implican movimientos de tierras

• B.1. Explotaciones de canteras y extracción de áridos y tierras: Se incluyen las actividades destinadas a la extracción de minerales y su posterior clasificación, lavado, transporte, etc. Con carácter general, la actividad extractiva cumplirá los requisitos que al respecto establece la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de diciembre de 1978. Así mismo se regirán por lo establecido en la ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental. Se efectuará siempre en Suelo No Urbanizable cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 10/2004. Las concesiones de investigación y explotación minera otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan al amparo de la legislación vigente y que dispongan de todos los permisos y licencias administrativas podrán seguir desarrollando su actividad en los términos establecidos por éstas y en toda la cuadrícula minera, incluyendo el suelo no urbanizable protegido que eventualmente pudiera verse afectado, si así lo estima la Consellería competente a través de la Declaración de Impacto Ambiental del presente Plan.

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

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

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

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

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

• B.3. Creación de escombreras: se entiende por escombrera el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su desecho. Se prohíbe en todo el término municipal en relación con el vertido de tierras y escombros:

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

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

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

• B.4. Zonas de aparcamiento público: se definen como las áreas de aparcamiento de vehículos a motor que sirven de dotación a actividades realizadas en el Suelo No Urbanizable evitando su dispersión por otras zonas de mayor valor en las que pueden ocasionar alteraciones.

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

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

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

ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

A. Viviendas

Las viviendas se regirán por lo establecido en la Ley 10/2004. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial se prohíben las viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, de Infraestructuras, de Vías Pecuarias, de Dominio Público Hidráulico, Arqueológica, etc.

En el Suelo No Urbanizable Común la vivienda deberá cumplir los parámetros establecidos en las condiciones particulares de la edificación así como acreditar que no existe riesgo de deslizamiento-desprendimiento y/o contaminación de acuíferos en el emplazamiento concreto en que pretenda ubicarse. En el presente PGOU. se establece la zonificación apta para el uso residencial en esta clase y categoría de suelo.

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

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

Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas, y en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial en proximidad al uso al que se vincula.

B. Almacenes agrícolas.

Entendidos como naves de almacenamiento de maquinaria agrícola o productos relacionados con la actividad agrícola. Este tipo de instalaciones se regirán por lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 10/2004 y el artículo 449.2 del ROGTU.

C. Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería

• C.1. Las granjas e instalaciones agropecuarias de nueva implantación, reguladas por la LSNU, deberán quedar alejadas del límite de suelo urbano de uso residencial 1.000 m y a 200m de viviendas aisladas diseminadas o asentamientos rurales tradicionales, aunque se permiten ampliaciones de las existentes de hasta un 30% de las unidades de ganado autorizadas a la fecha de la aprobación de este PGOU, siempre que estén a más de 500 metros del límite de suelo urbano residencial. Se excluyen de este ámbito a los núcleos urbanos diseminados del SNU-C2.

• C.2. Instalaciones apícolas: se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento. Estas instalaciones se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

D. Construcciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal Instalaciones y construcciones necesarias para la práctica de la explotación forestal.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004.

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

Se procurará en la medida de lo posible que estas sean de carácter provisional. Las obras, instalaciones y servicios públicos se regirán según lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

F. Construcciones e instalaciones vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc.

Se entienden como servicios terciarios cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración, el alojamiento temporal a las personas, así como otras actividades terciarias en general. Se regirán por lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/2004, así como por lo dispuesto en la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Para la concesión de autorización será necesaria la previa declaración de interés comunitario. En la realización de todo tipo de actividades recreativas y espectáculos en Suelo no Urbanizable, y sin perjuicio de lo establecido por la Ley 4/2003 que regula las condiciones de autorización de estas actividades, se deberán adoptar las medidas necesarias para la conservación del medio. En ningún caso se realizarán actividades que puedan dañar de forma permanente el suelo, los ecosistemas acuáticos, la flora y la fauna. En el Suelo No Urbanizable Común este tipo de construcciones deberá cumplir los parámetros establecidos en las condiciones particulares de la edificación así como acreditar que no existe riesgo de deslizamiento-desprendimiento y/o contaminación de acuíferos en el emplazamiento concreto en que pretenda ubicarse.

SANEAMIENTO Y SERVICIOS

En solicitud de autorización para la realización de cualquier construcción o instalación en Suelo No Urbanizable se deberá justificar, en la medida que lo requiera el tipo de construcción o instalación que se pretenda: el acceso, el abastecimiento de agua, el suministro eléctrico, la evacuación de los residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería de Medio Ambiente u organismo competente, detallando las soluciones adoptadas en cada caso.

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del medio rural, siendo rechazables aquellas que por los materiales o coloridos empleados afecten claramente al paisaje natural en que se ubican. Todas las edificaciones deberán terminarse exteriormente en su totalidad, siendo preciso incorporar a la preceptiva solicitud de Licencia Municipal de Obras el compromiso escrito de finalización de todo el exterior de la edificación, con anterioridad al comienzo de su ejecución.

Cuando por la especial índole de la edificación, las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de los materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolas con el ambiente urbanístico y paisajístico propio del municipio.

Se protegerá el arbolado integrado en masa arbórea y los árboles autóctonos aislados de diámetro en tronco superior a veinte centímetros, sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido. Se prohíbe la tala de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural.

FACHADAS.

Son obligatorias las actuaciones acordes con el entorno inmediato. Así pues se deberá justificar gráficamente la integración de la nueva edificación respetando la estética tradicional y característica de cada enclave

No se permiten los aplacados pétreos en fachadas completas; en cambio sí se permiten fábricas de mampostería de piedra del lugar (ordinaria ó concertada) en toda o parte de la fachada.

Quedan prohibidos, en general, los mármoles y granitos en fachadas así como los acabados brillantes, pulidos. Se permiten zócalos y plantas bajas aplacadas con acabado abujardado.

Se tolera el enmarcado de huecos: con mampostería de piedra de rodeno careada o concertada, con fábrica de rasilla maciza (espesor menor de 35 mm.), con resaltados con revoco y/o color suave.

Se permiten las fábricas de mampostería con acabado visto o encalado. Igualmente se admiten enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente, con acabado pintado en blanco o encalado. Cualquier actuación en color deberá contar con previa propuesta cromática gráfica incluida en el proyecto correspondiente, admitiéndose solo tonos cremas y ocres claros.

Se propugna en general relación con el entorno inmediato mediante la utilización de materiales autóctonos con sistemas constructivos tradicionales.

Quedan prohibidas las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes.

Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

No obstante, tanto la ordenación del espacio interior como la composición general de la construcción, responderán a criterios elementales de modulación y simetría. Se establecen como acabados apropiados de la edificación los revocos con textura lisa y materiales cerámicos en tonos ocres y tierras.

Se prohíben de forma expresa los siguientes materiales y colores:

- La teja de cemento negra.
- El fibrocemento gris visto.
- El bloque de hormigón gris visto.
- El ladrillo visto (excepto si se trata de un ladrillo tradicional – tipo ladrillo de tejar o toba- empleado en fábricas ejecutadas también al modo tradicional).
- Los aplacados que pretendan imitar a otros materiales (tales como la piedra o el ladrillo).
- Las piedras pulidas en el exterior.
- Las fachadas inacabadas o con colores estridentes.
- Las bajantes de PVC.
- Las carpinterías de aluminio o PVC de color blanco.
- Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán y pintarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

CUBIERTAS

Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las variantes constructivas de la edificación tradicional, en cuanto afecta a la formación de cubierta y sus elementos constructivos.

Queda expresamente prohibido el color negro y el marrón oscuro en cualquiera de los elementos de la cubierta que puedan ser vistos desde el exterior.

Las cubiertas serán inclinadas, salvo que por razones de la actividad a desarrollar esté justificado otro tipo de solución. La pendiente máxima será del 40%

CERRAMIENTOS, VALLADOS Y PUBLICIDAD ESTÁTICA.

Los materiales de las cercas de cerramiento de parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse con materiales que por su disposición y color se integren armónicamente en el medio, primando la utilización de fábrica de piedra en seco y el vallado vegetal. En todo caso la altura máxima del vallado será de 2.5 metros, siendo diáfanas a partir de 1metro de altura. La parte maciza de un cercado se dejará terminada en su totalidad con criterios análogos a los descritos para las fachadas de las edificaciones, prohibiéndose las fábricas vistas de bloque o ladrillo.

Los cercados cinegéticos se regirán por lo establecido en la Resolución de 29 de marzo de 1993, de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, por la que se establece los criterios que definen las condiciones que han de cumplir los cerramientos cinegéticos.

Se prohíbe con carácter general la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio, como sobre las edificaciones. Se admitirán, únicamente, los indicadores de carácter institucional o los que identifiquen la localización de un determinado bien o instalación de carácter privado. Para estos casos deberá solicitarse licencia municipal, haciendo constar las características del cartel informativo: dimensiones, colores, texturas, soporte, posición prevista de emplazamiento, etc

MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de alguna actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá frenar una altura igual o superior a 4 metros.
- En caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con niveles no superiores a 2 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante.
- Los taludes adyacentes a los caminos públicos no tendrán pendientes superiores al 50%. En caso que el desmonte o terraplén alcance una altura mayor de 1 metro deberá guardarse una distancia mínima de 5 metros del eje del camino.

- Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia alterados por los movimientos de tierra.

JARDINERÍA Y ARBOLADO.

En la jardinería y arbolado (que en todo caso formarán parte del proyecto de edificación o urbanización) se acudirá a la elección de especies y vegetales en función de consideraciones ecológicas, siendo prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. La jardinería y elección de arbolado, estará en función de su mantenimiento posterior.

Se respetará e incorporará, hasta donde sea posible, la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

Se establece como objetivo en las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente, si fuera preciso, su almacenaje.

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presenten.

RETRANQUEOS A CAMINOS Y LINDEROS.

La distancia mínima de la nueva edificación será como mínimo de 5 metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso. El vallado de fincas deberá producirse a una distancia mínima de 4 metros del eje del camino.

En los casos de infraestructuras con legislación específica, los retranqueos se atendrán a lo establecida en la misma, e igualmente respecto a cauces de agua.

La separación mínima a linderos entre vecinos (predio colindante) será de cinco metros o el doble de la altura de la edificación (la mayor de ambas medidas). Excepcionalmente y si hay acuerdo escrito entre vecinos recogido en escritura pública, las edificaciones podrán adosarse al lindero en la posición, longitud y forma que se recoja en el documento escrito. Dicha escritura irá acompañada de un croquis descriptivo de la posición que ocupa la edificación que se autoriza en el lindero.

Las determinaciones anteriores no serán de aplicación en el caso de edificaciones existentes de procedencia histórica (es decir, se excluyen de este supuesto las edificaciones ilegales de cualquier uso, ejecutadas en las últimas décadas)

CONDICIONES AISLADAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo en las siguientes condiciones:

- La separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con la licencia concedida, será de al menos 50 metros. A esto efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc. inferiores a 16 m2 de superficie ni construcciones tales como pozos o estanques.

VIVIENDAS NO VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.

Las edificaciones de uso residencial deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural y evitando toda solución que por su complejidad o pseudohistoricimo pudiera pretender dar a la edificación un “empaque” que desde luego, no debe tener. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional.

Las viviendas deberán contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería de Medio Ambiente u organismo competente.

Con respecto a las condiciones de las parcelas para poder edificar una vivienda, se estará a lo que establece la Ley 10/2004.

La superficie máxima ocupada incluye todo tipo de cubiertas exteriores. Por tanto las piscinas, porches, paelleros o parrillas cubiertas, pérgolas, frontones y cualquier otro elemento o construcción se contabilizará en los m2 edificables.

Se permiten los cierres de parcela mediante fábrica de piedra en seco, mampostería con rejuntado de cemento blanco o de cal, elementos de madera, setos naturales, etc.

En la jardinería y arbolado, que formarán parte del proyecto de edificación se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. Se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

VIVIENDAS VINCULADAS A UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA.

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Estas viviendas deben contar con accesos, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales.

- Superficie mínima del conjunto de parcelas vinculada a la vivienda: 40.000 m2. (esta superficie podrá ser discontinua)

- Superficie de la parcela donde físicamente se ubicará la vivienda: 10.000 m2. No obstante, en virtud el Art. 22 de la Ley 10/2004, podrá eximirse de este requisito y minorarse la superficie anterior si se dispone de informe de la Consellería competente en materia de agricultura.

- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,02 m2t/m2s. En el cálculo de la edificabilidad, la superficie de suelo bruto considerada será la del total de las fincas agrícolas vinculadas a la vivienda.

- Separación a lindes: cinco metros - Altura máxima de la edificación en nº de plantas: 2 (PB+1)

- Altura máxima de la edificación en metros: 6,50 metros

- Cubiertas inclinada de teja árabe (similar a la de SNU-C2), con pendiente máxima del 40%.

Requisitos previos y posteriores a la concesión de licencia de obras:

Para la concesión de la licencia municipal, se demostrará la vinculación de la vivienda proyectada a una explotación agrícola (mediante la presentación de la correspondiente documentación administrativa), teniendo que ser la construcción simultánea o posterior al uso de la explotación. Solo se permite la vinculación de una vivienda por explotación. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional. También se aportará copia de la escritura de las fincas que van a quedar vinculadas a la vivienda. Una vez finalizada la obra se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación entre las fincas descritas anteriormente y la nueva vivienda y se facilitará una copia de dicha inscripción al ayuntamiento, a los oportunos efectos.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS.

En función de su destino ligado a una explotación agrícola o ganadero, el volumen y la superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las siguientes condiciones sin perjuicio de la legislación sectorial vigente:

- Superficie mínima de parcela: 5.000 m2.

- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,2 m2t/m2s. En el cálculo de la edificabilidad, la superficie de suelo bruto considerada será la del total de las fincas agrícolas vinculadas a la edificación.

- Altura máxima de la cornisa: 6,50 metros.

- Número de plantas: 2 - Separación a lindes: 5 m.

- Cubiertas inclinada, con pendiente máxima del 40%.

Se incluirá en la solicitud de licencia un proyecto, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se describa el conjunto de medidas correctoras del impacto visual, proveyendo pantallas vegetales de especies autóctonas y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que hubiese que realizar.

INSTALACIONES APÍCOLAS.

Los asentamientos apícolas deben respetar las distancias mínimas siguientes respecto a:

- 400 metros de núcleos de población, establecimientos colectivos de carácter público y centros urbanos;

- 300 metros de edificaciones habitadas con asiduidad;

- 500 metros de carreteras y autopistas;

- 100 metros de carreteras comarcales y caminos vecinales;

- en relación con las pistas forestales, las colmenas se instalarán en los bordes, sin que obstruyan el paso.

Cabe destacar las siguientes excepciones a lo establecido anteriormente:

- la distancia establecida para carreteras, nacionales y comarcales, y caminos podrá reducirse en 25 m lineales si el colmenar se asienta al lado de un seto o pared de más de 2 metros de altura.

En lo referente a la distancia entre instalaciones apícolas las distancias mínimas son las siguientes:

- En zonas de cultivos arbóreos de regadío (cítricos, nísperos, etc.) 100 metros lineales.

- En zonas de cultivos arbóreos de secano (almendros, etc.) 500 metros lineales.

- En zonas de arbustos y plantas herbáceas, 500 metros lineales. Cada colmenar deberá estar debidamente señalizado mediante un cartel metálico con dimensiones mínimas de 35x20 cms en el que figurarán las palabras “Atención Abejas” con el número de registro de identificación. Se situará de forma visible sobre postes de 1,5 metros de altura como mínimo y a 20metros del colmenar.

ARTICULO 39.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE USO AGRÍCOLA, GANADERO Y CINEGÉTICO.

Ámbito de aplicación:

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNU-C1 y ocupan el 29,74% del término municipal.

Regulación de usos:

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

Actividades no constructivas:

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

Actividades constructivas:

Son autorizables las instalaciones agropecuarias, forestales, avícolas, etc., las viviendas no vinculadas a explotaciones agrícolas, las viviendas vinculadas a la explotación agrícola, las edificaciones destinadas al apoyo de la ganadería, las edificaciones vinculadas a servicios públicos y las edificaciones destinadas a hoteles, centros recreativos, deportivos, de ocio así como las necesarias para la generación de energía renovable. En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico. El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

ARTICULO 40.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN 2. ASENTAMIENTOS RURALES HISTÓRICOS

Se entiende por asentamientos rurales los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables. La zona de asentamientos rurales se configura por la necesidad de ordenar y completar pequeños núcleos rurales existentes, con una ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

En estos asentamientos delimitados se permitirá edificar con arreglo a las siguientes reglas:

a) Se aceptará la ampliación del asentamiento rural, permitiendo las obras de reforma, ampliación de la edificación en un 20 %, consolidación y, en su caso, reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente.

b) Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

c) La tipología de las infraestructuras y servicios asociados al asentamiento rural para su adecuado desarrollo, serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional. La adecuada disposición de los accesos y caminos rurales, la implantación de las dotaciones necesarias y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos de toda índole que precise la zona delimitada, han de ser objetivo principal para el planeamiento en este suelo a fin de garantizar la viabilidad en el tiempo del asentamiento con sus especiales características. El sistema de depuración será de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos

d) Los usos y aprovechamientos deben ser definidos pormenorizadamente, en función de las características del asentamiento rural. El planeamiento ordenará, además del uso de vivienda, aquellos usos rústicos tradicionales compatibles con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural delimitado y señalará aquellos otros usos incompatibles con él.

e) Como condición de urbanización, en los asentamientos rurales históricos afectados por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 26.1. del PATRICOVA, que indica que: “Las infraestructuras superficiales, los apoyos de infraestructura aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discurra, se situé o cruce una zona inundable a una cota superior en cuarenta centímetros (40 cm.) a la del terreno circundante, no deberá provocar un incremento significativo del riesgo en los usos urbanos actuales o planificados”.

f) Como condición de urbanización, en los asentamientos rurales históricos afectados por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 26.5. del PATRICOVA, que indica que: “Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. A su vez, en las calles abiertas a tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm.) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto a éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm.)”.

g) Como condición de urbanización, en los asentamientos rurales históricos afectados por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 26.6. del PATRICOVA, que indica que: “Con el fin de no disminuir la capacidad de desagüe de las zonas agrícolas afectadas por riesgo de inundación, se evitará la sobreelevación o cubrimiento de las redes de acequias o azarbes tradicionales”.

h) Para las edificaciones de los asentamientos rurales históricos afectadas por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta las condiciones generales de adecuación señaladas en los artículos 27 y 28 del PATRICOVA.

ORDENANZAS PARTICULARES

Alineaciones y rasantes

• Las alineaciones serán modificables mediante Estudios de Detalle.

Número de plantas

• Nº máximo de plantas: 2 (baja+1)

• Nº mínimo de plantas: No se establece.

Altura de la edificación

• Altura máxima reguladora: 7 m.

• Altura mínima permitida: No se establece.

Construcciones por encima de la altura máxima reguladora

• Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

• En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, desvanes de la misma vivienda destinados a usos complementarios agrícolas, ganaderos, forestal o cinegéticos. El arranque de los faldones de dichas cubiertas se podrá situar como máximo a 1,50 m por encima de la altura de cornisa.

Áticos

• Se prohíben los áticos.

Cubiertas

• Sobre los planos que definen una cubierta inclinada solo se podrán levantar elementos de ventilación (forzada y de humos) bajo la configuración de chimeneas que en todo caso asegurarán la debida aspiración o salida adecuada de humos.

• No se permiten claraboyas o lucernarios que superen los 2 m² de superficie en planta, y que sobresalgan más de 40 cm sobre el plano de cubierta.

Cuerpos volados

• Se permiten balcones con losa inferior de espesor menor a 15 cm.

• No se permiten miradores.

Retranqueos edificación

• Se permiten siempre que las partes de medianera vista queden debidamente revestidas y pintadas.

Edificabilidad

• La edificabilidad viene dada por los parámetros urbanísticos de altura máxima y ocupación de parcela

CONDICIONES ESTÉTICAS

Cubiertas

• Se prohíben materiales no cerámicos o tipo terrazo, así como acabados vidriados, brillantes y pulidos.

• Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.

• En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios armados y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.

Elementos sobre cubiertas

• Los elementos de ventilación (forzada y de humos) se ejecutarán bajo la configuración de chimeneas, preferentemente con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales, como la teja y las rasillas.

Fachadas

• Son obligatorias las actuaciones acordes con el entorno inmediato. Así pues se deberá justificar gráficamente la integración de la nueva edificación respetando la estética tradicional y característica de cada enclave

• No se permiten los aplacados pétreos; en cambio sí se permiten fábricas de mampostería de piedra del lugar (ordinaria ó concertada) en toda o parte de la fachada.

• Quedan prohibidos, en general, los mármoles y granitos en fachadas así como los acabados brillantes, pulidos. Se permiten zócalos y plantas bajas aplacadas con acabado abujardado.

• Se tolera el enmarcado de huecos: con mampostería de piedra de rodeno careada o concertada, con fábrica de rasilla maciza (espesor menor de 35 mm.), con resaltados con revoco y/o color suave.

• Se permiten las fábricas de mampostería con acabado visto o encalado. Igualmente se admiten enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente, con acabado pintado en blanco o encalado. Cualquier actuación en color deberá contar con previa propuesta cromática gráfica incluida en el proyecto correspondiente, admitiéndose solo tonos ocres claros.

• Se propugna en general relación con el entorno inmediato mediante la utilización de materiales autóctonos con sistemas constructivos tradicionales.

• Quedan prohibidas las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes.

• Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

Medianerías

• Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades.

Huecos

• Los huecos tendrán una mayor dimensión vertical frente a la horizontal.

Carpintería exterior

• Las carpinterías exteriores serán de madera.

Cerrajería

• Las defensas, rejas y barandillas obligatoriamente serán las tradicionales de la zona.

ARTICULO 41.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE POSIBLE USO INDUSTRIAL, TERCIARIO O PRODUCTIVO.

Ámbito de aplicación:

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNU-CP.

Regulación de usos:

Se permiten todos aquellos usos relacionados en los Art. 25, 26 Y 27 de la Ley 10/2004 así como la generación de energía renovable.

Actividades no constructivas:

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

Actividades constructivas:

Son autorizables las instalaciones industriales, las agropecuarias, forestales, las edificaciones vinculadas a servicios públicos y las edificaciones destinadas a hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, así como las necesarias para la generación de energía renovable. En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

ARTICULO 42.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y ECOLÓGICA.

Ámbito

Esta categoría engloba aquellos suelos del término municipal que, pese a la antropización que presentan o las transformaciones que han sufrido, ofrecen un valor natural actual o potencial de carácter paisajístico, forestal o ecológico que es merecedor de su conservación, gestión y mejora. Se corresponden con la clave SNU-PP y ocupan el 41,87% del término municipal.

Usos pormenorizados

El régimen genérico de usos y las construcciones que de ellos consecuentemente deriven en esta zona, será:

A) USO DOMINANTE:

• Protección del medio natural y esparcimiento.

B) USOS PERMITIDOS:

• Forestal , de acuerdo a las siguientes condiciones:

La extracción se realizará por el método de entresaca, no pudiendo suponer una reducción superior al 25% del número de ejemplares de porte arbóreo y siempre que la cobertura arbórea en dicha superficie sea mayor del 75%. En ningún caso se autorizará esta explotación cuando las pendientes medias en la zona en cuestión superen el 20 %. Asimismo, la concesión de licencia de dicha actividad requerirá la presentación de un proyecto de explotación forestal, suscrito por técnico competente, que deberá ser aprobado previamente por el órgano autonómico correspondiente, previa a la solicitud de licencia municipal.

• La Apicultura.

• Extracción de leñas.

• Extracción de plantas medicinales y aromáticas, hongos, frutos comestibles o de uso industrial.

• Ganadería extensiva sujeta a la acotación de las áreas susceptibles de explotación, carga ganadera asimilable y medidas para evitar el sobrepastoreo.

• Apriscos para guardar el ganado.

• Dotacional en espacios libres. (Conservación del equilibrio natural o la mejora de las condiciones para favorecer la progresión ecológica, mantenimiento o conservación del medio natural)

• Deportivo.

• Socio-cultural: Educativos y de investigación, siendo compatible las actividades de mantenimiento de accesos y edificaciones existentes y mejoras de éstas que no afecten a los valores a proteger.

• Vinculado a los usos dotacionales antes indicados, será compatible el uso hostelero, en los límites y a través de los procesos que la legislación especifica del suelo no urbanizable determina.

• Protección y conservación del patrimonio arquitectónico rural.

C) USOS PROHIBIDOS:

• El resto no citado, actividades mineras y extractivas en general, y en concreto de arcillas.

Otras condiciones

Podrá redactarse conjuntamente con éste, un Plan Especial de Conservación y Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas y definir criterios para la reposición de taludes, terrenos y su cubierta vegetal.

La apertura, acondicionamiento y ampliación de viales deberá ceñirse a trabajos de consolidación y mantenimiento, exceptuando medidas de prevención de incendios forestales u otras de similares características de prevención de daños a personas y bienes. En cualquier caso se respetará la tramitación de Impacto Ambiental que le sea de aplicación.

ARTICULO 43.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL.

Ámbito de aplicación:

Este tipo de suelo engloba todos aquellos terrenos definidos en el artículo dos de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo. Se corresponden con la clave SNU-PF y ocupan el 16,24 % del término municipal.

Regulación de usos:

Son usos permitidos los tendentes a la recuperación, regeneración y conservación de los ecosistemas forestales, tales como actividades forestales de repoblación, mantenimiento y mejora de las masas, la tala y explotación de los montes en las condiciones establecidas por el organismo competente, etc. Se permitirá la plantación arbórea, siempre y cuando se realice con especies autóctonas.

Se permitirá el uso deportivo, siempre y cuando no suponga una transformación del suelo, ni una pérdida de los valores naturales que motivaron su protección.

Los usos serán los detallados en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana y su Reglamento o normativa que la sustituya.

ARTICULO 44.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL DE INCENDIOS.

Ámbito

Engloba aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural, cuya preservación debe garantizar el mantenimiento y regeneración tanto de los ecosistemas actuales como de deterioro de elementos naturales y físicos. Se corresponden con la clave SNU-PFi y ocupan el 2,63 % del término municipal.

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Consellería de Medio Ambiente. Se extienden por las tierras altas del término municipal, cumbres, vertientes y barrancos; terrenos poco antropizados, con preservación de la flora y la fauna natural, compatible con la tala de arbolado para su explotación controlada o para su saneamiento y desbroce (protección contra incendios). De la misma forma, la implantación de estos usos favorece la pérdida de suelo, evitando su desertización.

Usos pormenorizados

El régimen genérico de usos y las construcciones que de ellos consecuentemente deriven en esta zona, será:

A) USO DOMINANTE:

• Forestal Repoblación.

B) USOS PERMITIDOS:

• La plantación de especies arbóreas, siempre y cuando se realice con especies autóctonas.

• La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

• La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

C) USOS PROHIBIDOS:

• El resto no citado.

Otras condiciones

Podrá redactarse conjuntamente con éste, un Plan Especial de Conservación y Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas y definir criterios para la reposición de taludes, terrenos y su cubierta vegetal. La apertura, acondicionamiento y ampliación de viales deberá ceñirse a trabajos de consolidación y mantenimiento, exceptuando medidas de prevención de incendios forestales u otras de similares características de prevención de daños a personas y bienes. En cualquier caso se respetará la tramitación de Impacto Ambiental que le sea de aplicación. Los terrenos clasificados como no urbanizable de protección de incendios no podrán reclasificarse como urbano o urbanizable. Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2004 de Ordenación del territorio.

ARTICULO 45.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Ámbito

Comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, y los canales artificiales, temporales y permanentes. Clave SNU-PH y ocupan el 7,15% del término municipal.

Regulación de usos:

Debido a que estas áreas de suelo no urbanizable son de aprovechamiento público, conformadoras de redes de distribución de acuíferos, exigen que se adopten medidas restrictivas de uso y edificación en el transcurso de sus trazados y márgenes, para favorecer el dominio público y evitar su deterioro funcional.

Este tipo de suelo se regirá por lo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto la distancia mínima de separación de las edificaciones e instalaciones será de 20 m lineales en los ríos y 5 m en barrancos y acequias, considerando dicha distancia desde el punto de máxima avenida de éstos. Se podrán realizar cercados desde una separación mínima de 5 m.

Hasta los 100m las construcciones u otras actividades que supongan alteración sustancial del relieve están sometidas a previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

CONDICIONES

Al suelo no urbanizable incluido en zona de afección de dominio público hidráulico le será de aplicación su legislación y reglamentación específicos debiéndose cumplir las limitaciones de uso que de ello se deriven así como lo establecido en el PATRICOVA y en las presentes Normas.

En este sentido se establecen las siguientes condiciones:

• El uso dominante en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidráulica es el mantenimiento, conservación y regeneración de la vegetación y potenciación de los valores medioambientales ligados con el ciclo del agua.

• Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto aprobado por el órgano competente que plantee solución alternativa que garantice el discurso normal de las aguas. Cuando se plantee acción alternativa que modifique o suprima cauces públicos, no se aprobará definitivamente el proyecto hasta la desafección del terreno público.

Se define como Suelo No Urbanizable afectado por Riesgo de Inundación, el grafíado como tal por el PATRICOVA y el así delimitado por el plano de ordenación con la clasificación del suelo. En este suelo se cumplirán las determinaciones fijadas en la legislación correspondiente y en el PATRICOVA.

ARTICULO 46.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO.

Ámbito de aplicación:

Engloba los yacimientos arqueológicos y bienes culturales protegidos. Su repercusión superficial es despreciable a nivel territorial. Todos los yacimientos se encuentran protegidos y convenientemente localizados en los planos de clasificación del suelo.

Regulación de usos:

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en función del valor constatado o presumible de los yacimientos se establecen, de acuerdo con la Ley 4/1998, tres Grados de Protección (con independencia de que en el PGOU. se asocien yacimientos a todos y cada uno de estos grados o niveles).

GRADO 1: ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Aplicable a yacimientos de valor excepcional y especial interés, entre los que se incluyen los yacimientos incoados o los ya declarados Bienes de Interés Cultural (BIC).

En las áreas y yacimientos a los que se asigna este grado, únicamente se permiten actividades de índole arqueológica o patrimonial, quedando prohibido cualquier otro uso o tipo de actividad agrícola, industrial, urbanística, de extracción de áridos o realización de infraestructuras, procediéndose a la retirada paulatina de otros usos actuales.

Los yacimientos con este grado de protección pertenecen en todos los casos a la Red Primaria o Estructural.

GRADO 2: ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Aplicable a yacimientos de valor en los que cualquier obra o cambio de uso posible exigirá una intervención arqueológica previa y, en función del interés científico o patrimonial que se desprenda de la valoración posterior de la misma, un cambio de grado de protección de los restos analizados.

GRADO 3: ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

Aplicable a enclaves de interés menor y zonas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos.

En tales enclaves y zonas bastará un seguimiento de las obras o cambio de usos, con la consiguiente intervención arqueológica posterior si se produjeran hallazgos significativos, lo que también podría implicar su cambio de grado de protección.

Régimen de actuación:

La delimitación y protección de los yacimientos arqueológicos establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de La Serra d'En Galceran.

En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio, en virtud del Art. 61 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana. De hecho, el número de yacimientos inventariados es relativamente pequeño, dada la gran extensión del término municipal, por lo que sería aconsejable la realización de un plan de prospección integral del territorio. Los yacimientos y restos arqueológicos descubiertos se añadirán a este catálogo, indicando el grado de protección en el que se incluyen.

Todo hallazgo fortuito en el término municipal de La Serra d'En Galceran. deberá notificarse tanto al Ayuntamiento del municipio, como al Servicio de Arqueología Territorial de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en virtud del artículo 65 de la Ley de Patrimonio Cultural de Valencia.

Toda actividad de prospección o excavación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Patrimonio Cultural de Valencia.

Listado de yacimientos y grado de protección.

Nº	DENOMINACION	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
BIC -1	EL CASTELLAR	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-2	TOSSAL DE LA VILA	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-3	CUEVA D'EN MELIÀ	Grabados rupestres del Paleolítico	INTEGRAL
BIC-4	TOSSAL DE ZARAGOZA	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-5	COBRAZOS DEL BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-6	BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL

ARTICULO 47.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Engloba las vías pecuarias que recorren el término municipal. Clave SNU-PVP y ocupan 1.059.548 m2, lo que representa el 1,28 % del término municipal.

En la redacción del presente PGOU se ha hecho un esfuerzo especial por recoger la totalidad de las vías pecuarias, descansaderos y abrevaderos existentes en la cartografía, digitalizando su trazado y posición (en superposición de la base catastral y la base cartográfica) y aportando un nivel de definición hasta ahora desconocido que permite, fácilmente, no solo seguir el trazado de las mismas, sino también detectar algún posible error u omisión. Todas las vías pecuarias del suelo no urbanizable forman parte de la red estructural.

FONDO DOCUMENTAL DE VÍAS PECUARIAS:

El Ayuntamiento constituirá un Fondo Documental de Vías Pecuarias, en que constará la relación de todas las cañadas, cordeles, veredas, descansaderos, abrevaderos, majadas y coladas que tengan el carácter, de acuerdo con sus antecedentes, o que se considere oportuno atribuírselo mediante el correspondiente expediente administrativo.

REGULACIÓN DE USOS:

En tanto no sea aprobada una regulación autonómica, se rigen por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el vigente Proyecto de Vías Pecuarias, que determina la anchura legal y necesaria de cada vía pecuaria.

Estas vías son de aprovechamiento público, por lo que deberán permanecer en todos momentos circulables, manteniendo la vegetación que las limita, que presenta función de corredor biológico.

A su paso por el suelo urbano y urbanizable la anchura se adapta a la ordenación existente. En el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente toda la ordenación se ha adaptado para respetar las alineaciones históricas de estas vías. En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente toda la ordenación deberá adaptarse para respetar las alineaciones históricas de estas vías.

Las vías pecuarias son los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. No son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupadas, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto. No obstante, las vías pecuarias son susceptibles de aprovechamiento y ocupación temporal, cuya duración estará en correspondencia con los fines que los motiven o justifiquen. Las concesiones tendrán carácter temporal y se referirán a instalaciones de tuberías, desagües, acequias de riego, tendidos de líneas eléctricas o telefónicas, defensas hidrológicas, acondicionamiento o afincado de terreno para accesos y utilización de tráfico rodado, movimiento de tierras, escombreras y, en general, cualquier tipo de utilización de terrenos, obra o instalación que no perjudique al normal tránsito y utilización de los servicios inherentes a la vía pecuaria, previa autorización del organismo competente en la materia.

CONSERVACIÓN Y POLICÍA:

La Administración competente ejercerá su función de policía en orden a la conservación y cumplimiento de los fines previstos para estos bienes.

La concesión de Licencias en vías pecuarias requerirá la previa autorización del organismo autonómico competente.

Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitará su adquisición al ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

Las Vías Pecuarias podrán destinarse a usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

MODIFICACIÓN DEL TRAZADO:

Hasta que no se apruebe una normativa autonómica reguladora de la materia que modifique los siguientes criterios, el trazado de las vías pecuarias podrá ser objeto de modificación por los siguientes motivos:

- Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, se podrá variar o desviar el trazado de la vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

- Como consecuencia de una nueva ordenación territorial, el nuevo trazado que haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

- Por la realización de obras públicas. Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurra una vía pecuaria, la Administración actuante deberá asegurar que el trazado alternativo a la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.

Por lo demás, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o normativa que la sustituya.

TIPOS DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias se denominan, con carácter general:

- Cañadas. Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros

- Cordeles. Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.

- Veredas. Las veredas son las vías que tienen una anchura no superior a 20 metros.

Dichas denominaciones son compatibles con otras tales como azagadores, cabañeras, caminos ganaderos, carreradas, galianas, ramales y traviesas.

Los abrevaderos, descanseros, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias.

Igualmente, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

RELACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

A continuación se relacionan las Vías Pecuarias del Término:

Nº	NOMBRE VIA PECUARIA / DESCANSADERO	LONGITUD APROX. (M)	ANCHURA LEGAL (M)	ANCHURA NECESARIA(M)	SUPERF. NECESARIA (M²)
1	VEREDA REAL-TRAMO 1	2.800	37,61	20,89	58.492
	VEREDA REAL-TRAMO 2	550	37,61	12	6.600
	VEREDA REAL-TRAMO 3	200	37,61	10	2.000
	VEREDA REAL-TRAMO 4	800	37,61	20,89	16.712
	VEREDA REAL-TRAMO 5	200	37,61	8	1.600
	VEREDA REAL-TRAMO 6	10.000	37,61	20,89	208.900
2	PAS DE LA BODEGA	1.100	20,89	20,89	22.979
3	AZAGADOR DE BASSA NOVA	4.500	8	8	36.000
4	PASO REAL DE L'ARGILA	4.200	20,89	20,89	87.738
5	PASO DEL CAMÍ DE LES OMBRIES	3.500	8	8	38.000
6	PASO DE LA BALSA DEL BOSCH	6.000	9	9	54.000
7	PASO DEL MALLADAS	10.000	37,61	20,89	208.900
8	PASO CAMINO DE CASTELLÓN	7.000	20,89	20,89	146.230
9	PASO DEL MONTINO	7.000	10	10	70.000
10	AZAGADOR CAP DE TERME	2.800	(20-40)/2	(20-40)/2	42.000
D1	DESCANSADERO MAS D'EN GIL	300	-	-	10.000
D2	BARRANCO DE ROSILDOS	200	-	-	10.000
D3	DESCANSADERO DE CASSETES	200	-	-	10.000

ANCHO NECESARIO de las Vías pecuarias.

Se estará a lo descrito en las actas de clasificación de las vías pecuarias de fechas (27 de octubre, 4, 10 y 24 de noviembre de 1986).

ARTICULO 48.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE SISTEMA DE COMUNICACIONES.

Ámbito

Comprende aquellas áreas o franjas territoriales que afectan a las infraestructuras de comunicaciones y transportes viarias fundamentalmente, y que se señalan en los planos correspondientes con la clave SNU-PC o con las líneas de delimitación de protección de viales.

Asimismo la red municipal de carreteras y caminos está constituida por todos los que forman parte de la infraestructura agraria y de comunicación del Término Municipal, no integrados en la red básica ni local de la Comunidad Valenciana o en la Red Provincial.

Su trazado viene recogido en la cartografía base a escala 1:10.000 del presente PGOU. Pertenecen concretamente a ella, los denominados caminos rurales, así como los caminos vecinales o de propiedades no dotados de estatuto jurídico propio (títulos de propiedad o servidumbre, comunidad de usuarios, etc.).

Condiciones ordenación.

Carreteras estatales, autonómicas y provinciales.

La normativa legal está constituida por la vigente Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento, así como por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

A todos los efectos:

- Para la CV-155, son 25 m. a cada lado de la carretera, a contar desde la raya blanca del arcén de cada lado.

- Para la CV-15, son 50 m. a cada lado de la carretera.

En el suelo urbano se está al cumplimiento de las alineaciones y rasantes establecidas en los planos del PGOU.

Carreteras y caminos municipales.

En la red municipal de caminos y carreteras se establece como zona de dominio público, en el ámbito de estos caminos, toda la anchura de la calzada y arcenes, los cuales están delimitados por sendas líneas situadas a las siguientes distancias del límite de calzada:

• En caminos o tramos de camino de anchura inferior a 5m.: a 1 m del arcén.

• En caminos o tramos de camino de anchura entre 5 y 7m.: a 2m del arcén.

• En caminos o tramos de camino de anchura superior a 7m.: a 3m del arcén.

En esta zona no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

Los vallados de finca, que se otorgarán previa licencia municipal, se construirán siempre fuera de la zona de dominio público establecida y siempre que sea posible, como norma general, a 3 m. del arcén; excepcionalmente podrá admitirse un vallado a menor distancia cuando exista colindante con la calzada una acequia general de riego, cuyo cajeo exterior constituye, tradicionalmente, el linde de parcela consolidado, o cuando suponga cortar arbolado de cultivo. El fin del retranqueo no es otro que servir de aparcamiento.

Se establece como zona de protección, por defecto, un espacio delimitado por dos líneas situadas a 10m. de la arista exterior de la calzada, en todos los casos. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización.

No se admite en esta zona nueva construcción ni edificación alguna, salvo que estuviera directamente vinculada con el uso agrícola de la finca (apeados, regueros, etc.) y no comporten aumento de volumen.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización municipal correspondiente, siempre que no comporten aumento de volumen, ni incremento en el valor de expropiación en el valor de expropiación.

En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones en las zonas contiguas a las carreteras de la red municipal que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.

ARTICULO 49.

ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CUEVAS.

Ámbito de aplicación:

Este tipo de suelo engloba todas aquellas cuevas y cavidades catalogadas y no catalogadas. Las catalogadas, lo son de acuerdo a lo definido en el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana. Asimismo, la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, declaró protegidas, con carácter general, todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas sitas en el ámbito territorial valenciano.

Zonas perimetrales de protección.

Con el fin de garantizar la adecuada conservación de las cavidades incluidas en el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana, se definen los siguientes ámbitos de protección perimetral:

Perímetro de protección general

a) Para cada una de las cavidades catalogadas, se establece un perímetro de protección general definido mediante un círculo de una hectárea de superficie (equivalente a un radio de 56,4 m) centrado en cada una de las bocas de la cavidad. En este perímetro se consideran actividades no permitidas, con carácter general, aquellas que puedan representar un menoscabo de las características geológicas o biológicas de la cavidad de que se trate.

b) Cualquier actuación que represente un cambio de los usos actuales del suelo, modificaciones del hábitat, afección previsible sobre el nivel freático o alteración topográfica, deberá contar, previamente a su realización, con informe favorable de la Conselleria competente en materia de medio ambiente.

Cualquier proyecto o actuación que comporte la alteración física, total o parcial de alguna cueva o sima, o que suponga un riesgo manifiesto sobre la misma, deberá ser sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, salvo en aquellos casos de hallazgos fortuitos en que, de acuerdo con lo regulado en esta disposición, se adopte un pronunciamiento diferente por parte de la Conselleria competente por razón de la materia

La Cueva Santa se encuentra catalogada y en su ficha se describe la presencia de fauna troglobia apreciable. Las cavidades subterráneas constituyen ecosistemas muy peculiares, caracterizados por la ausencia o escasez de luz, el elevado grado de humedad y la escasa amplitud térmica anual. Estas características condicionan de manera muy determinante el tipo de vida que pueden albergar. Por ello cabe destacar, en primer lugar, que existen especies de fauna típicamente cavernícola, que son exclusivas del subsuelo, no presentan equivalentes epígeos y han adquirido un enorme grado de especialización. Constituyen un conjunto de grupos faunísticos conocidos como troglobios. De su estudio se ocupa una rama de la Zoología que adquirió personalidad propia hace más de un siglo: la bioespeleología. Los

troglobios se caracterizan, además, por la general escasez y rareza de sus poblaciones. Por ello, resultan especialmente destacables aquellos casos en que se conocen referencias fiables o capturas documentadas

ARTICULO 50. ORDENANZA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SU-R.

Ámbito

Las zonas de Suelo Urbanizable Residencial están constituidas por las áreas que expresamente se delimitan y señalan con esta denominación. (SU-R)

Sectores 1 al 6.

Uso característico:

El uso característico será el Residencial.

Tipologías:

	Tipología prevista en SECTORES	Tipología prohibida en SECTORES
A - Edificación en manzana compacta	X	
B - Edificación en bloque abierto	X	
C - Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera	X	
D - Edificación vivienda unifamiliar aislada	X	

Usos compatibles:

	PERMITIDO	PROHIBIDO
Almacenes y Comercial	SI	
Asistencial Benéfico	SI	
DeportivoSIDocente	SI	
Establecimientos públicos.	SI	
Hotelero.	SI	
Industrial.		SI
Oficinas	SI	
Servicios y dotaciones.	SI	
Viviendas.	SI	

Condiciones de la parcela:

	SUPERF. MÍNIMAØ	Ø MÍNIMO	FACHADA MÍNIMA
Edificación manzana compacta	100 m²	8 m	8 m.
Edificación en bloque aislado	1.000 m²	20 m	20 m
Edificación vivienda unifamiliar ente medianeras o en hilera (cada vivienda)	125 m²	5 m	5 m
Edificación vivienda unifamiliar pareada (cada viv.)	350 m²	12 m	12 m
Edificación vivienda unifamiliar aislada	400 m²	15 m	15 m

Condiciones de la edificación:

	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	SEPARACIÓN LINDES
Edificación manzana cerrada.	3	9,50 m	100%	0
Edificación en bloque abierto..	3	9,50 m	50%	5 m
Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera.	3	9'50 m	50%	0
Edificación vivienda unifamiliar pareada.	2	6'50 m	40%	3 m
Edificación vivienda unifamiliar aislada.	2	6'50 m	30%	3 m

Para el resto de condiciones de la edificación, se estará a lo determinado en las Ordenanzas Generales del PGOU, así como la Normativa de Habitabilidad y Diseño de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

OTRAS CONDICIONES

En relación con el patrimonio etnológico y previo al desarrollo de los sectores, se redactarán estudios que complementen el estudio del patrimonio etnológico concretamente afectado para poder evaluar las posibles afecciones al mismo.

Como condición de conexión e integración se solicitará para cada uno de los sectores, nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar que evalué la posible afección de los mismos al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, así como a la incidencia sobre el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos que garantice su desarrollo.

Los futuros desarrollos podrán conectar sus infraestructuras con las del suelo urbano contiguo, siempre que éstas se encuentren completamente ejecutadas y están dimensionadas para la carga que van a recibir. Si fuese necesario cualquier suplemento de la infraestructura urbana existente como consecuencia de la puesta en carga del sector, éste correrá con el coste económico de dichas operaciones.

El resto de condiciones vienen determinadas en la correspondiente ficha de gestión de cada sector.

ARTICULO 51.

ORDENANZA SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SU-I.

Ámbito

Las zonas de Suelo Urbanizable Industrial están constituidas por las áreas que expresamente se delimitan y señalan con esta denominación. (SU-I)

Sector 1.

Uso característico:

El uso característico será el Industrial.

Tipologías:

Tipología prevista	Tipología prohibida en SECTORES	en SECTORES
A – Naves industriales adosadas	X	
B – Naves industriales aisladas	X	
C – Grandes industrias > 5.000 m²t	X	

Usos compatibles:

	PERMITIDO	PROHIBIDO
Almacenes y Comercial	SI	
Asistencial BenéficoSIDeportivo	SI	
Docente		SI (salvo adultos)
Establecimientos públicos.	SI	
Hotelero.	SI	
Industrial.	SI	
Oficinas	SI	
Servicios y dotaciones.	SI	
Viviendas.	1 por parcela	

Condiciones de la parcela:

	SUPERF. MÍNIMA	Ø MÍNIMO	FACHADA MÍNIMA
A – Naves industriales adosadas	300 m²	12 m	12 m.
B – Naves industriales aisladas	600 m²	20 m	20 m
C – Grandes industrias > 5.000 m²t	5.000 m²	40 m	40 m

Condiciones de la edificación:

	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	SEPARACIÓN LINDES
A – Naves industriales adosadas	2	10,50 m	100%	0
B – Naves industriales aisladas	2	10,50 m	85%	5 m
C – Grandes industrias > 5.000 m²t	2	10,50 m	70%	5 m

Para el resto de condiciones de la edificación, se estará a lo determinado en las Ordenanzas Generales del PGOU, así como la Normativa de Habitabilidad y Diseño de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

OTRAS CONDICIONES

El resto de condiciones vienen determinadas en la correspondiente ficha de gestión de cada sector.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

1-UE-R

SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA		UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-UE-R	
	La Serra d'En Galcerán		
Superficie		5.758	m²s
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Tipología	Manzana cerrada		
Edificabilidad Total		8.049	m²t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial manzana cerrada	8.049	m²t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido		
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial		
Densidad (nº de viv./ha.)		140	viv/Ha
Nº de viviendas aproximadas		80	viv.
Aprovechamiento tipo		1,3979	m²t/m²s
Equipamientos (m2suelo)			
	Red viaria	3.075 m²s	53,4%
	SUMA ZONAS VERDES	0 m²s	0,0%
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m²s	0,0%
Condiciones Estudio Detalle	Total cesiones	3.075 m²s	53,4%
	La altura y número de plantas se determinarán por Estudio de Detalle o plano de volumetría de manzana		
Condiciones de conexión			

Nota:

Dado que el núcleo de la Serra d'En Galcerán, se sitúa en una zona con riesgo de deslizamiento bajo, se realizará un estudio para el desarrollo del sector teniendo en cuenta este aspecto.

2-UE-R

SUELO CON		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		2-UE-R	
	Els Ibarsos		
Superficie		6.303	m^2s
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Tipología	Manzana cerrada		
Edificabilidad Total		8.637	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial manzana cerrada	8.637	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido		
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial		
Densidad (nº de viv./ha.)		137	viv/Ha
Nº de viviendas aproximadas		86	viv.
Aprovechamiento tipo		1,3703	m^2t/m^2s
Equipamientos (m2suelo)			
	Red viaria	3.424 m²s	54,3%
	SUMA ZONAS VERDES	0 m²s	0,0%
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m²s	0,0%
Condiciones Estudio Detalle	Total cesiones	3.424 m²s	54,3%
La altura y número de plantas se determinarán por Estudio de Detalle			
o plano de volumetría de manzana			
Condiciones de conexión			
NOTA:			

1-SU-R

SUELO URBANIZABLE SIN	SECTOR		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		1-SU-R	
	La Serra d'En Galcerán		
Superficie Total		17.418 m²s	
Superficie Red Primaria adscrita		0 m²s	
Superficie Neta Sector		17.418 m²s	
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Edificabilidad Total		11.322	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	11.322	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	$m^2t.I.$
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	$m^2t.T.$
Nº de viviendas estimado		113	viv.
Aprovechamiento tipo		0,6500	m^2t/m^2s
Usos Incompatibles	Industrial		
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada	0 m²s	
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución.			
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada			
* Sera preceptivo realizar una reserva para Equipamiento Educativo de 2000 m²			
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector			
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.			
Normas urbanísticas		Ver normativa SU-R	

Nota:

Dado que el núcleo de la Serra d'En Galcerán, se sitúa en una zona con riesgo de deslizamiento bajo, se realizará un estudio para el desarrollo del sector teniendo en cuenta este aspecto.

3-UE-R

SUELO CON		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		3-UE-R	
	Els Rosildos		
Superficie		11.071	m^2s
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Tipología	Manzana cerrada		
Edificabilidad Total		16.731	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial manzana cerrada	16.731	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido		
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial		
Densidad (nº de viv./ha.)		151	viv/Ha
Nº de viviendas aproximadas		167	viv.
Aprovechamiento tipo		1,5112	m^2t/m^2s
Equipamientos (m2suelo)			
	Red viaria	5.494 m²s	49,6%
	SUMA ZONAS VERDES	0 m²s	0,0%
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m²s	0,0%
Condiciones Estudio Detalle	Total cesiones	5.494 m²s	49,6%
La altura y número de plantas se determinarán por Estudio de Detalle			
o plano de volumetría de manzana			
Condiciones de conexión			

3-SU-R

SUELO URBANIZABLE SIN	SECTOR		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		3-SU-R	
	Els Rosildos		
Superficie Total		12.428 m²s	
Superficie Red Primaria adscrita		0 m²s	
Superficie Neta Sector		12.428 m²s	
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Edificabilidad Total		8.078	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	8.078	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	$m^2t.I.$
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	$m^2t.T.$
Nº de viviendas estimado		81	viv.
Porcentaje minimo VPP		20%(*)	
Aprovechamiento tipo		0,6500	m^2t/m^2s
(*) Sobre el total del municipio que establece el estudio sobre previsión de vivienda protegida anexo.			
Usos Incompatibles	Industrial		
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada	0 m²s	
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución. Se ejecutará una semirotonda de acceso al sector al sur de la zona de Reserva Viaria junto a la CV-15, cuyo cargo de ejecución estará compartido con el Sector 2-SU-R			
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada			
* Sera preceptivo realizar una reserva para Zona Verde ZV-JL de 1623 m²			
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector			
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.			
Normas urbanísticas		Ver normativa SU-R	

4-SU-R

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SECTOR	4-SU-R
		Els Rosildos	
Superficie Total		16.167 m²s	
Superficie Red Primaria adscrita		0 m²s	
Superficie Neta Sector		16.167 m²s	
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Edificabilidad Total		10.509	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	10.509	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	$m^2t.I.$
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	$m^2t.T.$
Nº de viviendas estimado		105	viv.
Porcentaje minimo VPP		30%(*)	
Aprovechamiento tipo		0,6500	m^2t/m^2s
(*) Sobre el total del municipio que establece el estudio sobre previsión de vivienda protegida anexo.			
Usos Incompatibles	Industrial		
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada	0 m²s	
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución.			
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada			
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector			
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.			
Normas urbanísticas		Ver normativa SU-R	

5-SU-R

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SECTOR	5-SU-R
		Els Rosildos	
Superficie Total		28.155 m²s	
Superficie Red Primaria adscrita		0 m²s	
Superficie Neta Sector		28.155 m²s	
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Edificabilidad Total		18.301	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	18.301	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	$m^2t.I.$
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	$m^2t.T.$
Nº de viviendas estimado		183	viv.
Porcentaje minimo VPP		50%(*)	
Aprovechamiento tipo		0,6500	m^2t/m^2s
(*) Sobre el total del municipio que establece el estudio sobre previsión de vivienda protegida anexo.			
Usos Incompatibles	Industrial		
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada	0 m²s	
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución.			
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada			
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector			
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.			
Normas urbanísticas		Ver normativa SU-R	

6-SU-R

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SECTOR	6-SU-R
		Els Rosildos	
Superficie Total		28.696 m²s	
Superficie Red Primaria adscrita		0 m²s	
Superficie Neta Sector		28.696 m²s	
Calificación urbanística		Residencial	
Uso característico		Residencial	
Edificabilidad Total		18.652	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	18.652	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	$m^2t.I.$
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	$m^2t.T.$
Nº de viviendas estimado		187	viv.
Aprovechamiento tipo		0,6500	m^2t/m^2s
Usos Incompatibles	Industrial		
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada	0 m²s	
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecucion			
* La ejecución de cualquier actuación queda supeditada a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenca, por estar situada en dentro de la zona de policia del cauce de la Rambla Carbonera.			
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada			
* Sera preceptivo realizar una reserva para Equipamiento Educativo de 5500 m²			
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector			
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.			
Normas urbanísticas		Ver normativa SU-R	

1-SU-I

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SECTOR	1-SU-I
		Els Ibarsos	
Superficie Total		13.948 m²s	
Superficie Red Primaria adscrita		0 m²s	
Superficie Neta Sector		13.948 m²s	
Calificación urbanística		Industrial	
Uso característico		Industrial	
Edificabilidad Total		9.066	m^2t
Edificabilidad en Uso Residencial	Compatible con industrial	0	$m^2t.R.$
Edificabilidad en Uso Industrial	Industrial	9.066	$m^2t.I.$
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con industrial	0	$m^2t.T.$
Nº de viviendas estimado		0	viv.
Aprovechamiento tipo		0,6500	m^2t/m^2s
Usos Incompatibles	Residencial		
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada	0 m²s	
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecucion			
* La ejecución de cualquier actuación queda supeditada a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenca, por estar situada en dentro de la zona de policia del cauce de la Rambla Carbonera.			
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada			
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector			
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.			
Normas urbanísticas		Ver normativa SU-I	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
LA SERRA D'EN GALCERAN.
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Disposiciones Generales.

ARTÍCULO 1. Ámbito.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán es el instrumento urbanístico que, de forma detallada, define las estrategias de protección, rehabilitación y conservación de los bienes inmuebles y/o de los espacios y elementos de interés de todo el término municipal.

Este Catálogo se redacta en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de La Serra d'En Galcerán (PGOU en adelante), y conforme al ordenamiento jurídico vigente en materia urbanística, en especial la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU en adelante) y el decreto 201/98 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV en adelante), vinculando directamente el suelo, las construcciones, los espacios, entornos, ambientes y demás elementos de interés a un régimen urbanístico que, de forma reglada, condicionará y limitará el ejercicio de los derechos dominicales sobre dichos elementos.

Asimismo le es de directa aplicación la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV en adelante), y subsidiariamente, la Ley del Patrimonio Histórico Español.

ARTÍCULO 2. Contenido con eficacia normativa.

El presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán está integrado por los siguientes documentos con eficacia normativa:

• Normativa de aplicación
• Fichas de los Elementos Catalogados
• Planos de Ordenación

ARTÍCULO 3. Vigencia y mantenimiento del Catálogo.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán, tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, tendrá vigencia indefinida (art. 180 del RPCV)

Deberá revisarse, no obstante, cuando se revise el PGOU o también cuando se aprueben Planes de Acción Territorial o Planes Directores de rango superior, que directamente le afecten o incidan en su competencia.

Deberá modificarse cuando sea necesario por cambios o modificaciones introducidas en el PGOU, debiéndose cumplir el art. 172.1 del RPCV en lo referente a la intervención de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural, así como el art. 168.3 del RPCV. en relación con su tramitación.

En este mismo sentido se aplicará la normativa sectorial específica que propugna la mencionada LPCV.

ARTÍCULO 4. Interpretación de la normativa.

El cuerpo documental dibujado del presente Catálogo tiene como único fin la localización geográfica del hito fichado y su identificación como inmueble, espacio o elemento dentro de un entorno, por lo que las hipotéticas contradicciones gráficas entre planos diferentes no afectarán a su grado de protección.

En este sentido la información gráfica será perfeccionada por los correspondientes proyectos de intervención sobre los elementos catalogados.

La parte escrita del presente Catálogo tiene como único fin la aproximación al conocimiento del bien catalogado y así poder justificar su interés como elemento fichado.

Si hay discrepancias entre los diferentes documentos que lo integran se considerará como valida la determinación que implique,

• mayor coincidencia con la realidad física del elemento catalogado.
• mayor concordancia con los criterios de aplicación municipales en relación con el Plan General, con este documento urbanístico y con los de rango superior.

No obstante y en caso de persistir las dudas, podrá pedirse dictamen al Servicio de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Régimen Urbanístico del Suelo y régimen legal de protección.

ARTÍCULO 5. Clasificación, calificación y usos.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán no afecta al régimen urbanístico del suelo sobre el que se ubiquen los edificios, elementos y espacios que se consideren de interés; en concreto no interfiere con la clasificación, calificación ni usos del suelo propugnada por su PGOU y aspira únicamente a establecer un régimen legal para la protección de aquellos.

ARTÍCULO 6. Protección de edificios, elementos y espacios de interés.

Con independencia de la clasificación y calificación del suelo sobre el que se asienten, el presente Catálogo establece una serie de niveles de protección sobre los edificios, elementos y espacios que se consideren de interés.

Los edificios, elementos y espacios de interés que se incluyen en el presente Catálogo se clasifican en tres niveles de protección:

• Protección Integral
• Protección Parcial
• Protección Ambiental

ARTÍCULO 7. Protección Integral.

El nivel de protección integral incluye los elementos, construcciones o recintos que deben ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

En relación con los yacimientos arqueológicos y paleontológicos este nivel propugna el máximo grado de protección, instando a su excavación, estudio e investigación, así como su posterior conservación y mantenimiento, todo ello con el estricto respeto del resto de la parcela y el entorno inmediato.

Solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento y/o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones y habitabilidad del inmueble o el mantenimiento de acabados superficiales en razón del ornato y decoro públicos.

No obstante pueden autorizarse:

A. La demolición sólo de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

B. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Si la ficha correspondiente prohíbe la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva, pues la mera aparición con las labores de conservación de otros elementos similares implicará su inclusión con las mismas garantías de protección.

Ante cualquier propuesta de actuación sobre edificios, elementos y espacios catalogados con Protección Integral será preceptivo y vinculante el dictamen de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 8. Protección Parcial.

El nivel de protección parcial incluye los elementos, construcciones o recintos que deben ser conservados por su valor histórico o artístico, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura tipológica, arquitectónica o espacial y los que presenten un valor intrínseco por sí mismos.

En relación con los yacimientos arqueológicos y paleontológicos este nivel permite compatibilizar el máximo grado de protección para el elemento aislado catalogado, junto con el mantenimiento de las labores agropecuarias propias de la zona, así como la conservación y mantenimiento del patrimonio arquitectónico rural que se propugna desde el Plan General.

Sólo se admiten obras de excavación, rehabilitación, restauración y conservación que persigan, según los casos:

• el mantenimiento y/o refuerzo de los elementos estructurales o de soporte, con nuevas actuaciones complementarias, estructuralmente coherentes.
• la mejora de las instalaciones y de la habitabilidad del inmueble e incluso pequeñas ampliaciones funcionalmente necesarias que no afecten sensiblemente a la envolvente general del edificio.
• mantenimiento de acabados superficiales en razón del ornato y decoro públicos incluso incorporación de elementos arquitectónicos nuevos funcionalmente necesarios que no afecten sensiblemente al conjunto general del edificio.
• vaciado parcial del inmueble cuando así se justifique técnica o tipológicamente.
• pequeños trabajos de distribución y compartimentación interior siempre que mejoren y/o no desvirtúen los espacios directamente vinculados a los elementos objeto de protección parcial.

Así pues, se autoriza:

A. Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios que, como independientes o integrados en el conjunto, gocen de protección específica por este catálogo.

B. La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica en su ficha correspondiente y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Si la ficha correspondiente prohíbe la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva, pues la mera aparición con las labores de conservación de otros elementos similares implicará su inclusión con las mismas garantías de protección o, en su caso, la adscripción de todo el conjunto a la categoría de protección integral.

Ante cualquier propuesta de actuación sobre edificios, elementos y espacios catalogados con Protección Parcial será preceptivo y no vinculante el dictamen de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 9. Protección Ambiental.

El nivel de protección ambiental integra los elementos, construcciones o recintos que contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional, aun sin presentar en sí mismas un especial valor.

En relación con la conservación y el mantenimiento del patrimonio arquitectónico rural que se propugna desde el Plan General, la protección ambiental implicará una manifiesta vocación de preservar los inmuebles así catalogados.

Se admiten obras de excavación, rehabilitación, restauración y conservación así como de ampliación y nueva construcción de edificios, siempre que se adecuen al ambiente donde estén ubicadas, autorizándose en concreto:

A. La demolición de sus partes no visibles directamente desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios si fueran de interés y acometiendo la reposición del volumen preexistente o el permitido por la ordenanza, todo ello respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

B. La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción.

C. La remodelación, obra de nueva planta o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del edificio y del ambiente protegido, existiendo la posibilidad de elevar la altura de la edificación hasta la permitida por su ordenanza específica.

Este grado de protección implica la relación, estudio y solución constructiva de los elementos que definen el valor ambiental a proteger, todo ello debidamente justificado en su proyecto de intervención. La mera aparición, con las labores de intervención, de elementos singulares susceptibles de protección implicará su inclusión con las mismas garantías de protección o, en su caso, la adscripción de todo el conjunto a la categoría de protección parcial o integral.

Cualquier propuesta de actuación sobre edificios, elementos y espacios catalogados con Protección Ambiental no requerirá dictamen de la Consellería tutelar en materia de Patrimonio Cultural, salvo que así se demande por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia de intervención. Este informe tendrá la condición de no vinculante.

ARTÍCULO 10. Ordenación estructural y pormenorizada.

1.- En virtud del art. 97.1.A. del RPCV forma parte de la Ordenación Estructural del Catálogo:

• N-1 Núcleo Histórico tradicional.

2.- Según el art. 97.1.B. del RPCV forman también parte de la Ordenación Estructural del Catálogo los siguientes elementos que tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural (BIC) según el art. 2.a. de la LPCV:

• BIC-1 Zona Arqueológica. El Castellar.
• BIC-2 Zona Arqueológica. Tossal de la Vila.
• BIC-3 Zona Arqueológica. Abric D'En Meliá.
• BIC-4 Zona Arqueológica: El Tossal de Zaragoza.
• BIC-5 Zona Arqueológica: Els Cobrazos del Barranc de la Guitarra.
• BIC-6 Zona Arqueológica: El Barranc de la Guitarra.

3.- Por el art. 97.1.C. del RPCV y el art. 46 de la LPCV. forman también parte de la Ordenación Estructural del Catálogo los siguientes elementos que, respectivamente, se consideran merecedores de esta integración, o tienen la consideración de Bienes de Relevancia Local (BRL):

• BRL-1 Iglesia Parroquial.
• BRL-2 Castell Palau Casalduch.
• BRL-3 Ermita de San Miguel.
• BRL-4 Casa Palacio del Obispo Beltrán.
• BRL-5 Antigua Lonja.
• BRL-5 Nevera.
• BRL-7 Ermita de los Desamparados.

4.- Por el art. 23.2. de la LSNU, se consideran como Bienes de Relevancia Local (BRL), los siguientes asentamientos histórico - tradicionales:

- BRL-8 El Brusalet
- BRL-9 El Parral
- BRL-10 Els Albadás
- BRL-11 Els Pujols de baix
- BRL-12 Els Pujols de Dalt
- BRL-13 Els Pujols del mig
- BRL-14 Hostal del Botiguer
- BRL-15 Mas de Collet
- BRL-16 Mas de Domingo
- BRL-17 Mas de la Estrella
- BRL-18 Mas de la Marina
- BRL-19 Mas de Maio
- BRL-20 Mas de Montino
- BRL-21 Mas de Vidal
- BRL-22 Mas d'En Coll
- BRL-23 Mas d'En Favona
- BRL-24 Mas Font de Beca
- BRL-25 Mas Roig
- BRL-26 Masia Vic

ARTÍCULO 11. Régimen normativo general.

1.- Salvo que la ficha establezca lo contrario se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado como BIC o con protección integral; si además concurre el hecho de tratarse de un yacimiento o elemento situado en Suelo No Urbanizable tendrá la calificación de Especial Protección Arqueológica en el ámbito de 200 m. de radio inmediato a él.

A tal efecto, y previo dictamen vinculante de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural, se podrán conceder segregaciones de fincas con el fin de desvincular la protección establecida inicialmente sobre la totalidad de la misma, todo ello de acuerdo con la normativa específica al respecto.

2.- Los elementos catalogados con protección parcial no implican una afección sobre toda la parcela sino sobre la parte de ella que aparezca específicamente protegida en la ficha o plano, y por defecto, sobre los elementos enunciados en el párrafo siguiente.

Tendrán la consideración de elementos sujetos a protección parcial aquellos que, no estando catalogado el inmueble que los contiene, estén incluidos en la siguiente relación:

• Arcos y dinteles de piedra –con o sin dovelas- tanto estructurales como de fachada.
• Jambas y alféizares de piedra sillar.
• Fachadas de piedra sillar
• Canes, desagües, gárgolas y elementos similares de piedra.
• Pinturas, frescos y decoraciones murales
• Marcas de cantero en sillares, dataciones o inscripciones sobre dinteles, marcas y cruces sobre fitas de piedra en antiguos deslindes de vías pecuarias.
• Fósiles de valor paleontológico relevante.

3.- Tendrán la consideración de elementos sujetos a protección ambiental aquellos elementos arquitectónicos tradicionales de interés como cornisas o "rafels", pavimentos, enlosados, rejería y cerrajería, etc. que, no estando catalogado el inmueble que los contiene, tengan un indudable valor testimonial respecto de las técnicas y formas constructivas empleadas, por lo que procederá su reconstrucción o reposición mimética.

4.- Para cualquier elemento catalogado con protección parcial o integral será preceptivo y a cargo del promotor la presentación previa de un estudio redactado por técnico competente que evalúe los posibles efectos de las obras de intervención proyectadas sobre los restos de naturaleza arqueológica, paleontológica o arquitectónica, según lo estipulado en el art. 62 de la LPCV, todo ello siempre que se acometan labores de movimientos de tierras, excavación, refuerzo o nueva ejecución en la cimentación, demolición del soporte o la estructura base sobre la que se asienta el elemento, tanto en suelo público como privado.

5.- En cualquier caso y para todo el término municipal se establece el estricto cumplimiento del art. 63 de la LPCV que hace referencia al procedimiento ante la aparición ocasional de restos de naturaleza arqueológica, paleontológica o arquitectónica de posible interés, o sus indicios, en obras ya iniciadas, bien sean reformas, demoliciones, movimientos de tierras y excavaciones en zonas no protegidas inicialmente. En este caso el promotor, el constructor y los técnicos directores están obligados a paralizar de inmediato las obras, comunicar el hallazgo y, en su caso, entregar los objetos hallados a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia según dicta el art. 65 de la LPCV Caso de no hacerlo serán responsables ante la ley y sancionable su conducta.

Asimismo, será obligatorio que en la fase de desarrollo de nuevas actuaciones urbanísticas se realice una prospección previa de los terrenos, sin perjuicio de las actuaciones posteriores que pudieran derivarse de estas intervenciones.

6.- En consonancia con art. 96.1 del RPCV, para todos los elementos catalogados quedará restringida la posibilidad de instalar, anuncios luminosos, carteles, marquesinas y rótulos de carácter comercial a fin de preservar la imagen exterior del inmueble, debiendo cumplir en todo caso los siguientes condicionantes:

• Sólo se podrán emplazar previa licencia o autorización municipal.
• No sobresaldrán más de 30 cm. de la fachada si están colgados de la misma, o 50 cm. si son de tipo banderola.
• No ocuparán más del 50 % del ancho de la fachada ni sobrepasarán los 70 cm. de altura.
• Se utilizarán materiales nobles como madera, forja y cerámica, excluyendo plásticos sintéticos y aluminio visto, lacado o anodizado.
• Caso de situarse paneles o carteles fijos explicativos serán tipo atril con pie de apoyo de acero inoxidable y panel negro, o combinaciones de éstos.
• Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

7.- De acuerdo también con art. 96.1 del RPCV, para todos los elementos catalogados quedarán limitadas las obras de reforma parcial de plantas bajas, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia, con estos condicionantes:

• En el proyecto de intervención se contemplará el mantenimiento de la tipología portante básica.
• Se permitirá la apertura de los huecos originales si estos estuviesen cegados.
• Solo se permitirá la apertura de nuevos huecos en aquellos casos que por causas funcionales o estéticas muy justificadas se sigan miméticamente las proporciones, materiales y acabados y complete el orden compositivo de la fachada de forma objetiva.
• En caso de discrepancia con el dictamen municipal se podrá solicitar informe vinculante a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

8.- En virtud del art. 97.2 del RPCV formarán parte de la Ordenación Pormenorizada los restantes elementos catalogados.

INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

ARTÍCULO 12.Intervención municipal sobre los elementos catalogados.

La intervención municipal sobre los elementos catalogados pasará por comprobar la conformidad de la legislación urbanística ante las actuaciones que se pretendan realizar sobre ellos, así como restablecer la ordenación infringida y obligar a reponerlos a su situación de origen en su caso.

La intervención municipal sobre los elementos catalogados se ejercerá mediante los procedimientos siguientes, establecidos con carácter general en el PGOU de La Serra d'En Galcerán:

a) Licencias de intervención.
b) Ordenes de ejecución.
c) Ordenes de suspensión de obras u otros usos.
d) Declaraciones de ruina.
e) Información urbanística.

ARTÍCULO 13.Licencia de intervención sobre edificio protegido.

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

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

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

ARTÍCULO 14.Órdenes de ejecución. Suspensión de obras y usos.

Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, elementos y ambientes catalogados, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

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

ARTÍCULO 15.Obligación de conservación y de adecuación al ambiente.

Los propietarios de edificaciones y elementos catalogados deberán conservarlos en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos expresados en el PGOU y el art. 86 LRAU, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias según las condiciones de protección así establecidas en este Catálogo.

Las edificaciones y elementos catalogados deberán mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencias para la ejecución de obras o para la instalación de cualesquiera elementos en las fachadas, cubiertas, medianeras y patios de los inmuebles -en el propio edificio catalogado o en los del entorno- si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior y, siendo visibles desde cualquier punto de la vía publica, produjeran resultados estéticamente inadecuados al entorno circundante, pudiendo así exigir la demolición de las actuaciones realizadas y de las ya existentes, así como la restitución del inmueble a su aspecto originario.

El Ayuntamiento, según ordenanza específica que aprobará a tal efecto, podrá bonificar las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas en general, y con más intensidad, aquellas que afecten a edificios, elementos o entornos catalogados.

ARTÍCULO 16.Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción, elemento o edificio catalogado, el terreno subyacente afecto al bien permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada por el Ayuntamiento previo informe vinculante de la Consellería competente en la tutela de los Bienes Culturales.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

ARTÍCULO 17. Patrimonio Etnológico.

En cualquier posible desarrollo urbanístico del PGOU, se harán estudios que complementen el estudio del patrimonio etnológico concretamente afectado, para poder evaluar las posibles afecciones al mismo.

LISTADO DE FICHAS

NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (Art. 97.1.a RPCV):

Nº	DENOMINACION	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
N-1	CASCO HISTÓRICO DE SIERRA	Conjunto viviendas.	INTEGRAL

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Art. 97.1.b RCPV y Art. 2.a LPCV):

Nº	DENOMINACION	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
BIC -1	EL CASTELLAR	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-2	TOSSAL DE LA VILA	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-3	CUEVA D'EN MELIÀ	Grabados rupestres del Paleolítico.	INTEGRAL
BIC-4	TOSSAL DE ZARAGOZA	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-5	COBRAZOS DEL BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-6	BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (Art. 97.1.c RCPV y Art.46 LPCV):

Nº	DENOMINACIÓN	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
BRL-1	IGLESIA PARROQUIAL	Archivo del siglo XVI	INTEGRAL
BRL-2	CASTELL-PALAU CASALDUCH	Actual Ayuntamiento.	INTEGRAL
BRL-3	ERMITA DE SAN MIGUEL	Conserva muestras pictóricas de reconocido valor artístico.	INTEGRAL
BRL-4	CASA-PALACIO DEL OBISPO BELTRÁN	Conjuntos cerámicos de interés: cocinas y pavimentos.	PARCIAL
BRL-5	ANTIGUA LONJA	Actual local de jubilados.	PARCIAL
BRL-6	NEVERA	Pozo de nieve urbano	INTEGRAL
BRL-7	ERMITA DE LOS DESAMPARADOS.	Construcción del S. XVIII	INTEGRAL.

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (Art. 23.2. LSNU):

Nº	DENOMINACIÓN	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
BRL-8	El Brusalet	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-9	El Parral	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-10	Els Albadás	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-11	Els Pujols de baix	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-12	Els Pujols de Dalt	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-13	Els Pujols del mig	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-14	Hostal del Botiguer	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-15	Mas de Collet	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-16	Mas de Domingo	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-17	Mas de la Estrella	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-18	Mas de la Marina	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-19	Mas de Maio	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-20	Mas de Montino	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-21	Mas de Vidal	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-22	Mas d'En Coll	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-23	Mas d'En Favona	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-24	Mas Font de Beca	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-25	Mas Roig	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-26	Masia Vic	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU

FICHAS DEL CATALOGO

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASCO HISTÓRICO DE SIERRA	N-1

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS
El presente casco histórico se funda durante el dominio musulmán que ubicó un castillo en la parte montañosa que domina el actual municipio y a su alrededor un pequeño pueblo agrícola o alquería.

ESTADO DE CONSERVACION
Ruinas históricas en mal estado.

USO ACTUAL
Zona Residencial

USO PROPUESTO
Zona residencial.

ENTORNO DE AFECCION
El delimitado en el plano de ordenación del PGOU.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II y el artículo 39.2 de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EL CASTELLAR | BIC-1

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS
Yacimiento ibérico fortificado en el que se conservan restos de estructuras y del recinto amurallado abarcando una extensión de unos 200 m2.
Huso: 30
X: 755376
Y:4462423

ESTADO DE CONSERVACION
Realizada la comprobación sobre campo de este yacimiento se observa su mal estado de conservación, actualmente ocupado por una espesa vegetación que dificulta la localización de cualquier restos que lo testimonie.

USO ACTUAL
Zona Arqueológica.

USO PROPUESTO
Zona Arqueológica.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano.
Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TOSSAL DE LA VILA | BIC-2

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS
Asentamiento con una amplio campo visual sobre la Rambla Carbonera con restos de estructuras y cerámicos sobre una superficie de 2400 m2.
Huso: 30
X: 752201
Y:4461841

ESTADO DE CONSERVACION
Realizada la comprobación sobre campo de este yacimiento se observa su mal estado de conservación, actualmente ocupado por una espesa vegetación que dificulta la localización de cualquier restos que lo testimonie, simplemente escasos fragmentos cerámicos que lo evidencian.

USO ACTUAL
Zona Arqueológica.

USO PROPUESTO
Zona Arqueológica.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .
Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CUEVA D'EN MELIÀ | BIC-3

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS

Grabados de estilo Paleolítico en abrigo.

"El abrigo se localiza en un banco de calizas dolomíticas en la margen derecha del Barranc de la Guitarra a 650 m por encima del nivel del mar. Tiene unas dimensiones de 8 m de longitud por 3 de profundidad máxima y altura de 5 m. Se han identificado un total de 35 motivos, todos ellos realizados mediante la técnica del gravado por incisión fina y trazo múltiple. Predominan los signos muy simples como haces de trazos y raspados y hay también zoomorfos realizados mediante dos convenciones: unos de tendencia naturalista y otros muy esquematizados".
Huso: 30
X: 751956
Y:4463264

ESTADO DE CONSERVACION
Regular.

USO ACTUAL
Zona Arqueológica.

USO PROPUESTO
Zona Arqueológica.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .
Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TOSSAL DE ZARAGOZA | BIC-4

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS
Yacimiento Inédito aportado por Miguel Agueras (Forestal) y Ramiro Pérez Milian (Arqueólogo).

Según la fuente: "Los restos de cerámica posiblemente islámica, no se localizan en el mismo pico, sino hacia Sarratella y Albocàsser, siempre en la cumbre, en una especie de bancales llenos de matorral de escasa talla y bosque de sabinas".

Realizada la comprobación sobre campo de este yacimiento, los escasos restos cerámicos localizados en superficie, remiten a un contexto mucho más avanzado de época moderna-contemporánea. No obstante, la vegetación existente actualmente a la zona ha imposibilitado la comprobación exhaustiva de la misma. Se supervisó una extensión con un eje longitudinal de 500 m.
Huso: 30
X: 755135
Y:4464507

ESTADO DE CONSERVACION
Regular.

USO ACTUAL
Zona Arqueológica.

USO PROPUESTO
Zona Arqueológica.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .
Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ELS COBARXOS DEL BARRANC DE LA GUITARRA | BIC-5

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS

Grabados de estilo paleolítico.

"Abrigos localizados en la margen derecha del Barranc de la Guitarra, usados hasta fecha reciente como aprisco de ganado y refugio de pastores. En la cavidad más profunda se conserva un cruciforme gravado mediante técnica del piqueteado. Los brazos horizontales están cruzados por trazos menores".
Huso: 30
X: 751797 E
Y:4463326 N

ESTADO DE CONSERVACION
Regular.

USO ACTUAL
Zona Arqueológica.

USO PROPUESTO
Zona Arqueológica.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .
Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BARRANC DE LA GUITARRA | BIC-6

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS

Grabados de estilo Paleolítico.

"Los grabados se localizan en el tramo medio del Barranc de la Guitarra, en el mismo lecho del barranco, a 636 m sobre el nivel del mar. Su curso se encuentra delimitado por alturas de diversa consideración, como el Tossal de Zaragoza (1081 m), o el de Vila (951 m) mientras que frente a su desembocadura se levanta el Tossal d'Espaneguera. Los gravados se han ejecutado sobre una plataforma calcárea en el lecho del barranco que tiene una superficie aproximada de unos 6 metros cuadrados. En el conjunto se han documentado dos figuras realizadas con la técnica del repiqueteado múltiple. La figura 1 está formada por un trazo recto vertical, otro horizontal también recto, que se cruza con el anterior formando una cruz latina y

un último trazo en forma de tres cuartos de círculo que se cruza en la parte inferior del trazo vertical. La figura 2 es semejante a la figura 1, la principal diferencia radica en la forma de la mitad inferior, donde encontramos un círculo completamente cerrado atravesado por el trazo vertical. Asimismo las proporciones de los dos trazos rectos que forman la cruz, no `permiten definir una cruz latina con la misma claridad que en el caso anterior. A ello debemos añadir un trazo ligeramente oblicuo que parte del interior del círculo, en su tramo inferior, atravesándolo y prolongándose varios centímetros. La figura 1 podría corresponderse con un antropomorfo masculino y la figura 2 un antropomorfo femenino".
Huso: 30
X: 752239 E
Y:4463124 N

ESTADO DE CONSERVACION
Regular.

USO ACTUAL
Zona Arqueológica.

USO PROPUESTO
Zona Arqueológica.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .
Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

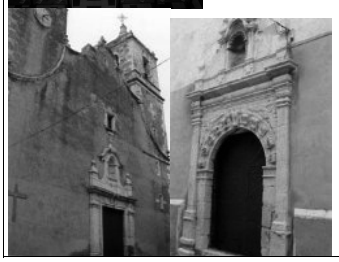
PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IGLESIA PARROQUIAL — BRL-1

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



CARACTERISTICAS
Edificio parroquial de estilo barroco construido en los siglos XVII y XVIII.

ESTADO DE CONSERVACION
Bueno.

USO ACTUAL
Iglesia Parroquial.

USO PROPUESTO
Iglesia Parroquial.

ENTORNO DE AFECCION
Mnzana completa.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASTELL-PALAU CASALDUCH — BRL-2

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS
Edificio de estilo gótico construido que cuenta con una cocina del siglo XVI. Ha sido recientemente restaurado y adaptado a funciones de uso administrativo.

ESTADO DE CONSERVACION
Bueno.

USO ACTUAL
Ayuntamiento.

USO PROPUESTO
Ayuntamiento.

ENTORNO DE AFECCION
Manzana completa.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ERMITA DE SAN MIGUEL — BRL-3

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS

ESTADO DE CONSERVACION
Bueno.

USO ACTUAL
Iglesia.

USO PROPUESTO
Iglesia.

ENTORNO DE AFECCION
Manzana completa.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

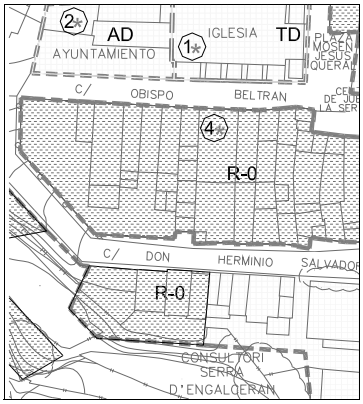
PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASA-PALACIO DEL OBISPO BELTRÁN — BRL-4

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION PARCIAL



CARACTERISTICAS
La Casa Palacio del Obispo Beltrán se encuentra en el número 5 de la Calle del mismo nombre. Se encuentra distribuida en planta baja y dos pisos. En planta baja se encuentra el vestíbulo, con el pavimento de canto rodado, la cocina, varias habitaciones, un patio interior y las escaleras de acceso al primer y segundo piso.
La edificación es del último cuarto del siglo XVIII y ha sido objeto de varias reformas para permitir su habitabilidad. Responde al tipo de vivienda rural de la zona, para una familia acomodada.

ESTADO DE CONSERVACION
Regular.

USO ACTUAL
Vivienda.

USO PROPUESTO
Museo.

ENTORNO DE AFECCION
Manzana completa.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

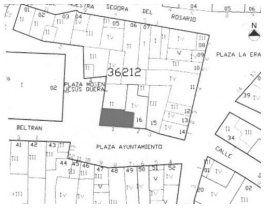
PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUA LONJA — BRL-5

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION PARCIAL



CARACTERISTICAS
La lonja se encuentra ocupando la totalidad del edificio, que cuenta en planta superior con la sala a la que se accede por una escalera independiente que existe en la parte más alta de la fachada a la plaza de la iglesia. El espacio es único y autónomo sin comunicaciones.
La fachada principal presenta dos arcos de medio punto de 3.50 m. de luz y 2.90 m. de altura cada uno, aunque el derecho se halla seccionado debido a una segregación de la propiedad.

ESTADO DE CONSERVACION
Bueno.

USO ACTUAL
Local de jubilados.

USO PROPUESTO
Local de jubilados.

ENTORNO DE AFECCION
Manzana completa.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

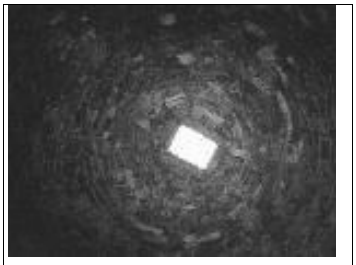
PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NEVERA BRL-6

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



CARACTERISTICAS
Pozo de nieve urbano. Exteriormente está formada por una pared con una pequeña reja a nivel del suelo, que tiene el aspecto de depósito de agua. La parte interior de esta construcción, tan modificada exteriormente, es una nevera, ligeramente transformada, una de las más bien conservadas de la provincia de Castellón.

ESTADO DE CONSERVACION
Bueno.

USO ACTUAL
Pozo de nieve urbano

USO PROPUESTO
Museo.

ENTORNO DE AFECCION
Manzana completa.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ERMITA DE LOS DESAMPARADOS BRL-7

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

CARACTERISTICAS
Construcción del S. XVIII a base de muro de mampostería.

ESTADO DE CONSERVACION
Bueno.

USO ACTUAL
Ermita.

USO PROPUESTO
Ermita.

ENTORNO DE AFECCION
Manzana completa.

ACTUACIONES
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EL BRUSALET BRL-8

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		10.315 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		30
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		36
EDIFICABILIDAD ACTUAL		13.156 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		2.631 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		219 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra afectado por la zona de Espacio Libre de Reserva Viaria, conforme a la Ley de Carreteras 6/1991 de la Comunidad Valenciana modificada el 30 de diciembre de 2005, cualquier actuación en la zona de afección requerirá el informe favorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EL PARRAL BRL-9

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		6.199 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		28
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		34
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.862 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		972 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		87 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ELS ALBADAS BRL-10

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.922 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		12
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		14
EDIFICABILIDAD ACTUAL		3.834 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		767 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		160 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ELS PUJOLS DE BAIX BRL-11

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		5.467 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		16
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		19
EDIFICABILIDAD ACTUAL		5.490 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.098 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		172 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ELS PUJOLS DE DALT — BRL-12

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.333 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		12
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		14
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.312 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		862 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		180 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:

- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ELS PUJOLS DEL MIG — BRL-13

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		4.866 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		22
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		26
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.236 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		847 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		96 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:

- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

POSADA DEL BOTIGUER — BRL-14

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		10.037 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		21
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		25
EDIFICABILIDAD ACTUAL		7.656 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.531 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		182 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:

- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra afectado por la zona de Espacio Libre de Reserva Viaria, conforme a la Ley de Carreteras 6/1991 de la Comunidad Valenciana modificada el 30 de diciembre de 2005, cualquier actuación en la zona de afección requerirá el informe favorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra atravesado por la Vereda Real, cualquier actuación en la vía pecuaria requerirá el informe favorable del Servicio territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DEL COLLET — BRL-15

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		2.382 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		9
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		11
EDIFICABILIDAD ACTUAL		2.672 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		534 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		148 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:

- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable

- Dado que el asentamiento rural se encuentra atravesado por el Paso del Montino, cualquier actuación en la vía pecuaria requerirá el informe favorable del Servicio territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DE DOMINGO — BRL-16

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.693 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		17
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		20
EDIFICABILIDAD ACTUAL		3.670 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		734 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		108 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:

- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DE LA ESTRELLA — BRL-17

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		799 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		6
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		7
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.052 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		210 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		88 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:

- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DE LA MARINA — BRL-18

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		2.954 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		10
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		12
EDIFICABILIDAD ACTUAL		2.770 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		554 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		139 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DE MAIO — BRL-19

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		1.519 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		7
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		8
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.390 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		278 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		99 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DE MONTINO — BRL-20

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		12.962 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		30
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		36
EDIFICABILIDAD ACTUAL		8.986 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.797 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		150 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DE VIDAL — BRL-21

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.516 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		6
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		7
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.848 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		370 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		154 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra afectado por la zona de Espacio Libre de Reserva Viaria, conforme a la Ley de Carreteras 6/1991 de la Comunidad Valenciana modificada el 30 de diciembre de 2005, cualquier actuación en la zona de afección requerirá el informe favorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS D'EN COLL — BRL-22

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		6.594 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		34
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		41
EDIFICABILIDAD ACTUAL		8.440 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.688 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		124 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS D'EN FABONA — BRL-23

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		5.876 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		18
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		22
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.820 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		964 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		134 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS DE LA FONT DE BECA — BRL-24

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		4.413 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		19
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		23
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.066 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		813 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		107 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MAS ROIG — BRL-25

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		4.366 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		9
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		11
EDIFICABILIDAD ACTUAL		3.010 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		602 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		167 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MASIA VIC — BRL-26

CLASIFICACIÓN		No Urbanizable Común 2
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		2.139 m²
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		6
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		7
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.492 m²t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		298 m²t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		124 m²
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

Condiciones:
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLANOS

En los planos de Ordenación del término municipal, así como en los de cada núcleo de población aparecen delimitados y enumerados los elementos incluidos en el presente catálogo.

C-8482-U

* * *

SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.: 2008/0217

Por el Director General de Urbanismo, con fecha 24 de abril de 2009, se ha dictado la siguiente resolución:

"VISTO el expediente relativo a la aprobación definitiva supeditada del Plan Parcial Muntanya Verda en el municipio de Borriol, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 15 de diciembre de 2008, adoptó el siguiente acuerdo:

"1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial Muntanya Verda de Borriol, SUPEDITANDO la EFICACIA Y PUBLICACIÓN de este acuerdo a que por el Ayuntamiento se presente un Texto Refundido en el que se incorporen los anexos que se han ido presentando, y en el que, además, se incorporen las observaciones señaladas en el informe de la Dirección General del Paisaje, se establezcan las condiciones de desarrollo relativos a la red eléctrica de alta tensión, así como también que se incluya condición de desarrollo de que no podrán comenzar las obras en tanto no se disponga de la concesión administrativa de los caudales que permiten satisfacer la demanda de agua generada por el sector.

2º.- FACULTAR al Director General de Urbanismo para que pueda verificar el cumplimiento de la anterior condición, tras lo que podrá ordenar la publicación de la aprobación en el Boletín Oficial que corresponda, con lo que el Plan entrará en vigor".

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Borriol remitió el 7 de abril de 2009 la nueva documentación de subsanación de las deficiencias señaladas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La nueva documentación remitida, consistente en un Texto Refundido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 31 de marzo de 2009, ha incorporado las observaciones que se señalaron en el informe de la Dirección General del Territorio y Paisaje, así como las relativas a la línea de alta tensión y a la necesidad de obtener la concesión administrativa de los recursos hídricos con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

De este modo, cabe concluir que se han corregido las objeciones señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por lo que procede ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

SEGUNDO.- El Director General de Urbanismo es competente para verificar el cumplimiento de los acuerdos de aprobación definitiva supeditada y para ordenar en tales casos la publicación de la aprobación y del texto integro de las ordenanzas, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9.b del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 162/2007, de 21 de septiembre.

En virtud de todo lo que antecede, y de conformidad con el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de 20 de abril de 2009,

RESUELVO:

ORDENAR la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 15 de diciembre de 2008, de aprobación definitiva del Plan Parcial Muntanya Verda en el municipio de Borriol".

De conformidad con ello, se publica el siguiente acuerdo:

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 15 de diciembre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan Parcial Muntanya Verda de Borriol, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Borriol, mediante acuerdo del Pleno de fecha 12 de diciembre de 2007, acordó exponer al público el Plan Parcial, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el periódico El Mundo el 15 de marzo de 2008 y en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana de 28 de enero de 2008. Transcurrido el período de información al público, durante el que se ha formulado una alegación, el Pleno aprobó provisionalmente la modificación en sesión de 28 de mayo de 2008.

SEGUNDO.- El proyecto consta de expediente administrativo municipal, documento de justificación de su integración territorial, estudio de integración paisajística, estudio de tráfico, estudio acústico y plan parcial con su correspondiente memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación.

TERCERO.- La presente documento tiene por objeto el cambio de uso del suelo de industrial a residencial en el Sector de suelo urbanizable ZI-2 de las Normas Subsidiarias de Borriol.

Para ello, el Documento de Justificación de la Integración Territorial justifica la idoneidad del cambio de calificación, de industrial a residencial y el Plan Parcial, que también se acompaña a este procedimiento, tiene por objeto dotar de ordenación estructural y pormenorizada al Sector "Muntanya Verda" conforme al marco legislativo vigente.

La superficie total del Sector es de 372.911 metros cuadrados.