



AJUNTAMENT DE BENLOCH

PLAN GENERAL (VERSIÓN PRELIMINAR)



Volumen II - con Eficacia Normativa

2- Normas urbanísticas

PG 1003 - Marzo 2012



ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL	2
----------------------	---

A.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.	11
---	----

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	13
--	----

ARTÍCULO 1. OBJETO	13
ARTÍCULO 2. CONTENIDO.....	13
ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.	15
ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.	15
ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA.....	15
ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.....	16
ARTÍCULO 7. EFECTOS.	18
ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.	19
ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.	19
ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	20
ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.....	21
ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....	21
ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.....	22
ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.....	23
ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.....	23
ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS	24
ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.	24
ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	24
ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	27

CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES -OBLIGACIONES.	28
--	----

ARTÍCULO 20. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.	28
ARTÍCULO 21. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.	28

CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	30
---	----

ARTÍCULO 22. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	30
ARTÍCULO 23. INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	30
ARTÍCULO 24. PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO	34
ARTÍCULO 25. UNIDADES DE EJECUCIÓN y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	46
ARTÍCULO 26. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	50
ARTÍCULO 27. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.....	51
ARTÍCULO 28. CÉDULAS INFORMATIVAS.....	52
ARTÍCULO 29. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.	52
ARTÍCULO 30. DECLARACIÓN DE RUINA	54
ARTÍCULO 31. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	55

TÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**56**

CAPÍTULO I.

RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.

56

- ARTÍCULO 32. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.....56

CAPÍTULO II.

EL

SUELO URBANO.

57

- ARTÍCULO 33. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.....57

- ARTÍCULO 34. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.58

CAPÍTULO III.

EL

SUELO URBANIZABLE.

61

- ARTÍCULO 35. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.....61

- ARTÍCULO 36. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.66

- ARTÍCULO 37. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.68

CAPÍTULO IV.

EL

SUELO NO URBANIZABLE.

69

- ARTÍCULO 38. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.....69

- ARTÍCULO 39. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.72

TÍTULO III.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**74**

CAPÍTULO I.

CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

74

- ARTÍCULO 40. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.74

- ARTÍCULO 41. USOS GLOBALES.....74

- ARTÍCULO 42. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.75

CAPÍTULO II.

ZONAS EN SUELO URBANO.

77

- ARTÍCULO 43. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.....77

- ARTÍCULO 44. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL. (SUCH)77

- ARTÍCULO 45. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. (SUCA).....78

- ARTÍCULO 46. RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO. (SUEN)79

- ARTÍCULO 47. EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (SUBD) VIVIENDAS UNIFAMILIARES (RuBa)(UA-UF).....79

- ARTÍCULO 48. TERCIARIO AISLADA (SUT).80

- ARTÍCULO 49. INDUSTRIAL – TERCIARIO BLOQUE EXENTO (SUI).....81



ARTÍCULO 50.	DOTACIONAL (DOT).....	81
--------------	-----------------------	----

CAPÍTULO III.**ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.** 83

ARTÍCULO 51.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.....	83
ARTÍCULO 52.	RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO. (SUZR)	83
ARTÍCULO 53.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS O EN FILA (SUZR-UF).	84
ARTÍCULO 54.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (SUZR-UA).	84
ARTÍCULO 55.	TERCIARIO AISLADA (TER).	85
ARTÍCULO 56.	DOTACIONAL AISLADA (DOT).....	86

CAPÍTULO IV.**ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.** 87

ARTÍCULO 57.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	87
ARTÍCULO 58.	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).....	87
ARTÍCULO 59.	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).....	88

CAPÍTULO IV.**SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.** 91

ARTÍCULO 60.	SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS COMO ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	91
ARTÍCULO 61.	NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.....	92

TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	94
---	----

CAPÍTULO I.**NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE** 94

ARTÍCULO 62.	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	94
ARTÍCULO 63.	ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	94

CAPÍTULO II.**NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.** 95

ARTÍCULO 64.	CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.....	95
ARTÍCULO 65.	ZONAS DECLARADAS COMO RECURSO DE INTERÉS AMBIENTAL PAISAJÍSTICO (SNUP-AP).....	95
ARTÍCULO 66.	ZONAS DECLARADAS COMO SUELO FORESTAL PAISAJÍSTICO (SNUP-FP)	99
ARTÍCULO 67.	ZONAS DECLARADAS COMO BIENES DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (SNUP-PT).....	100
ARTÍCULO 68.	ZONAS AFECTADAS POR RIESGO DE INUNDACIÓN (SNUP-IN).....	103
ARTÍCULO 69.	ZONA CORRESPONDIENTE A LAS VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP), Y CAMINOS TRADICIONALES.	104

CAPÍTULO III.**NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.** 108

ARTÍCULO 70.	CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.	108
ARTÍCULO 71.	NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. (SNUC-1).....	109
ARTÍCULO 72.	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN CON VALORES AGRÍCOLAS-PAISAJÍSTICOS (SNUC-2).....	112
ARTÍCULO 73.	ZONA D.I.C. DE ACTIVIDAD EXTRACTIVA. (SNUC-4)	117
ARTÍCULO 74.	ZONA D.I.C. DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. (SNUC-5)	117
ARTÍCULO 75.	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN CON PRESERVACIÓN DE EDIFICACIÓN (SNUC-6)	118
ARTÍCULO 76.	ZONA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. (SNUC-RV).....	118
ARTÍCULO 77.	ZONA DE INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES, OBRAS PÚBLICAS Y ACTUACIONES ESTRATÉGICAS DE UTILIDAD PÚBLICA.	118
ARTÍCULO 78.	REGULACIÓN DEL USO, DESTINO, CONSERVACIÓN O REFORMA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES CON ANTERIORIDAD DEL PLANEAMIENTO.....	120

TÍTULO V.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.123

CAPÍTULO I.

RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

123

ARTÍCULO 79.	CLASIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DEL PLAN GENERAL.....	123
ARTÍCULO 80.	NORMATIVA DE APLICACIÓN AL PARQUE PÚBLICO DE NATURALEZA URBANA (PQL).....	124
ARTÍCULO 81.	NORMATIVA APlicable A LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS GENERALES (PRV),	125

TITULO VI.-TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.126

CAPÍTULO I.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

126

ARTÍCULO 82.	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. (SNUP-CA)	126
ARTÍCULO 83.	PROTECCIÓN CAUCES.....	126
ARTÍCULO 84.	PROTECCIÓN POZOS.....	128

CAPÍTULO II.

COMUNICACIONES: CARRETERAS, FERROCARRILES.

131

ARTÍCULO 85.	CARRETERAS. (SNUP-RV)	131
ARTÍCULO 86.	FERROCARRILES. (SNUP-FC).....	135

CAPÍTULO III.

INFRAESTRUCTURAS: CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS, SISTEMA GENERAL

AEROPORTUARIO.

140

ARTÍCULO 87.	AEROPUERTO DE CASTELLÓN. (SNUP-AE).....	140
ARTÍCULO 88.	CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS. (SNUP-IN)	144



ARTÍCULO 89. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS REDES ELÉCTRICAS. (SNOUP-LE) 145

TÍTULO VII.- ORDENACIÓN DE CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO. 148

CAPÍTULO I.

CENTRO ADMINISTRATIVO Y CULTURAL. 148

ARTÍCULO 90. DELIMITACIÓN Y ACTUACIONES 148

ARTÍCULO 91. OBJETIVOS 148

CAPÍTULO II.

SUELLO TERCIARIO SUZ-T.1 (AEROPUERTO DE CASTELLÓN). 148

ARTÍCULO 92. DELIMITACIÓN Y ACTUACIONES 148

ARTÍCULO 93. OBJETIVOS 149

TÍTULO VIII.- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL 150

CAPÍTULO I.

SECTORIZACIÓN. 150

ARTÍCULO 94. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O

DE REFORMA INTERIOR 150

TÍTULO IX.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES DE DESARROLLO 151

CAPÍTULO I.

PLANES PARCIALES. 151

ARTÍCULO 95. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES 151

ARTÍCULO 96. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD 151

ARTÍCULO 97. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA 152

CAPÍTULO II.

PLANES DE REFORMA INTERIOR. 155

ARTÍCULO 98. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR 155



ARTÍCULO 99.	DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.	155
ARTÍCULO 100.	ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.....	155

CAPÍTULO III.**ESTUDIOS DE DETALLE.** 156

ARTÍCULO 101.	ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.....	156
ARTÍCULO 102.	OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....	156

TÍTULO X.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.158**CAPÍTULO I.****DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.** 158

ARTÍCULO 103.	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.	158
ARTÍCULO 104.	DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.	158
ARTÍCULO 105.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	159
ARTÍCULO 106.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO	160
ARTÍCULO 107.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE	162
ARTÍCULO 108.	COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO	163
ARTÍCULO 109.	APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.	164

TÍTULO XI.- NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA.166**CAPÍTULO I.****NORMATIVA DE URBANIZACIÓN.** 166

ARTÍCULO 110.	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	166
ARTÍCULO 111.	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	166
ARTÍCULO 112.	VÍAS PECUARIAS.....	166

CAPÍTULO II.**NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.** 167

ARTÍCULO 113.	EN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	167
ARTÍCULO 114.	EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	167
ARTÍCULO 115.	EN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	168

TITULO XII.-CONTENIDO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE PAISAJE.....170**CAPITULO I.- EL CATÁLOGO DE PAISAJE** 170

ARTÍCULO 116.	DEFINICIÓN.....	170
ARTÍCULO 117.	APLICACIÓN.....	170



CAPITULO II.- EL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS	171
ARTÍCULO 118. DEFINICIÓN. (DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN)	171
ARTÍCULO 119. APPLICACIÓN.....	172
CAPITULO III- NORMAS DE PAISAJE	173
ARTÍCULO 120. DEFINICIÓN.	173
ARTÍCULO 121. APPLICACIÓN.....	178
CAPITULO IV.- PROGRAMAS DE PAISAJE	179
ARTÍCULO 122. DEFINICIÓN.	179
ARTÍCULO 123. APPLICACIÓN.....	182
B.- NORMAS URBANÍSTICAS DE PROPIAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	183
 TÍTULO I.- NORMAS GENERALES	185
CAPÍTULO I. MARCO LEGAL.	185
ARTÍCULO 124. FUNDAMENTO LEGAL.....	185
ARTÍCULO 125. ORDENANZAS MUNICIPALES.....	187
 TÍTULO II.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA.....	189
CAPÍTULO I. TERMINOLOGÍA, PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	189
ARTÍCULO 126. TERMINOLOGÍA, DISPOSICIONES COMUNES Y ESPECÍFICAS.....	189
ARTÍCULO 127. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.....	189
 CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	198
ARTÍCULO 128. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.....	198
ARTÍCULO 129. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	199
ARTÍCULO 130. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS.....	200
ARTÍCULO 131. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.....	205
 TÍTULO III.-DETERMINACIONES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA....	214
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.	214
ARTÍCULO 132. CLASES DE USOS DEL TERRITORIO.....	214
ARTÍCULO 133. USOS PORMENORIZADOS.....	215
ARTÍCULO 134. USOS DOMINANTE, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES.	215

ARTÍCULO 135.	CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS ATENDIENDO A SU EMPLAZAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN.....	216
ARTÍCULO 136.	USO DETALLADO. GRADO DE INTENSIDAD DEL IMPACTO DE IMPLANTACIÓN.....	216
ARTÍCULO 137.	USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.....	218
ARTÍCULO 138.	USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	218
ARTÍCULO 139.	DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS.....	219
ARTÍCULO 140.	CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS CONFORME A LOS DISTINTOS USOS.....	219
CAPÍTULO II. USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.		224
ARTÍCULO 141.	DISTRIBUCIÓN DE USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	224
ARTÍCULO 142.	CONDICIONES DE HABITABILIDAD, DISEÑO Y CALIDAD.....	225
ARTÍCULO 143.	CONDICIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.....	225
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO EXCLUSIVO.		226
ARTÍCULO 144.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	226
ARTÍCULO 145.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES.....	228
CAPÍTULO IV. LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.		231
ARTÍCULO 146.	EFEKTOS.....	231
ARTÍCULO 147.	FUEGO O EXPLOSIÓN.....	231
ARTÍCULO 148.	RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.....	231
ARTÍCULO 149.	RUIDOS Y VIBRACIONES.....	231
ARTÍCULO 150.	CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.....	232
ARTÍCULO 151.	HUMOS.....	233
ARTÍCULO 152.	OLORES.....	234
ARTÍCULO 153.	VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.....	234
CAPÍTULO V. LIMITACIONES DE LAS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EN ZONAS INUNDABLES.		236
ARTÍCULO 154.	LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN	236
ARTÍCULO 155.	LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN PROGRAMA APROBADO AFECTADO POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN.....	236
ARTÍCULO 156.	LIMITACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON PROGRAMA APROBADO AFECTADO POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN.....	237
ARTÍCULO 157.	CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	237
ARTÍCULO 158.	CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONAS INUNDABLES ..	239
ARTÍCULO 159.	ADECUACIÓN ADICIONAL EN ZONAS DE RIESGO 2, 3 Y 4	239
ARTÍCULO 160.	SEÑALIZACIÓN DE ZONAS INUNDABLES.....	240
TITULO IV.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO		242
ARTÍCULO 161.	DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	242

CAPÍTULO I.**ZONIFICACIÓN. 245**

ARTÍCULO 162. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	245
ARTÍCULO 163. DOTACIONES PÚBLICAS.....	277

TITULO V.-ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL CANÓN DE URBANIZACIÓN279

ARTÍCULO 164. FUNDAMENTO Y NATURALEZA.....	279
ARTÍCULO 165. OBJETO.....	279
ARTÍCULO 166. DETERMINACIÓN DEL CANÓN DE URBANIZACIÓN.....	280
ARTÍCULO 167. APLICACIÓN.....	281
ARTÍCULO 168. MOMENTO DE DETERMINACIÓN DEL CANÓN PARA CADA PARCELA AFECTADA.	281
ARTÍCULO 169. MOMENTO DEL DEVENGÓ DEL CANÓN	282
ARTÍCULO 170. IMPAGO.	282
ARTÍCULO 171. DISPOSICIÓN FINAL.....	283

TITULO VI.-EXPEDIENTE DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS EN NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE284**CAPITULO I.- PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE 284**

ARTÍCULO 172. ANTECEDENTES.....	284
ARTÍCULO 173. LEGISLACIÓN APlicable.....	284
ARTÍCULO 174. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS.....	286

CAPITULO II.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN 289

ARTÍCULO 175. CLASIFICACIÓN.	289
ARTÍCULO 176. CONDICIONES PARA LA MINIMIZACIÓN PARA LA MINIMIZACIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES.....	289
ARTÍCULO 177. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	290
ARTÍCULO 178. CONVENIO URBANÍSTICO QUE REGULE LAS RELACIONES ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO DE BENLLOCHE.....	291



A.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.





TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO.

1. Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de Benlloch, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.

ARTÍCULO 2. CONTENIDO.

1. Conforme determina el Artículo 148 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [en adelante ROGTU], en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana [en adelante LUV], las normas urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, distinguiendo qué disposiciones tienen carácter de ordenación estructural y cuáles de ordenación pormenorizada.
2. El contenido de las normas urbanísticas de carácter estructural se concreta en:
 - a) La clasificación del suelo
 - b) La división del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
 - c) La ordenación del Suelo No Urbanizable.
 - d) La Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
 - e) El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal
 - f) La ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso
 - g) La expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitación de los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, y su aprovechamiento tipo.



- h) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: la fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.
- i) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.
- j) La definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria, con especificación de los que se pueden contabilizar a efectos de aplicación de índices de edificabilidad como Superficie computable del Sector, de acuerdo con lo previsto en el ROGTU.
- k) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de un sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
- l) Las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.
3. Para el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente, las normas urbanísticas establecen:
- a) El establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, y la regulación de las condiciones de edificación de los mismos.
 - b) La parcelación de terrenos o el régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
 - c) La asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
 - d) La regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
4. Dado que se procede a tramitar el Plan General, por el Procedimiento Simplificado, y se mantiene la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, en su integridad, las Normas Urbanísticas del Suelo Urbano, y Urbanizable desarrollado, se mantiene en su integridad, siendo plenamente vigentes, sin mayor afección que las correspondientes a los elementos de la red Estructural que les afecte.
5. Las presentes Normas Urbanísticas, se complementarán mediante el desarrollo de Ordenanzas Municipales, al objeto de regular con detalle aspectos como los contemplados en el artículo 42 de la LUV.

6. Constituyen parte de las Normas del Plan General, las de PROTECCIÓN contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y las de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje
7. No contienen aspectos regulados por las legislaciones sectoriales específicas, siendo suficiente la remisión a ellas.
8. Las normas urbanísticas contienen las disposiciones explicativas que facilitan la utilización y entendimiento de los documentos que integran el Plan. Incorporando, en su caso, disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en ellas de acuerdo con la legislación aplicable.
9. Establecen las disposiciones transitorias en las que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, con las consideraciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.

1. La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. [LUV]

ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El ámbito de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación abarca la totalidad del término municipal de Benlloch.
2. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA

1. En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.



2. Se relaciona a continuación la legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica, vigentes en la fecha de elaboración del documento

- **Legislación básica:**

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

- **Legislación Autonómica:**

- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [ROGTU]; modificado por Decreto 36/2007, de 13 de Abril del Consell
- LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana [LUV]; Deroga LEY 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística
- LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje [LOTPP]
- LEY 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable [LSNU]

ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

1. El planeamiento municipal podrá ser modificado, revisado y suspendido en la forma prevenida en los artículos 38.d, 65, 72 a 74, 81.2, y 94 y concordantes de la LUV.

VIGENCIA.

El Plan General Municipal de Ordenación de Benlloch entrará en vigor conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran introducirse conforme a la Legislación Urbanística vigente en el momento de su tramitación.

La vigencia de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas o Aisladas, será la que en ellos se establezca, conforme lo dispuesto en la legislación urbanística que resulte de aplicación en el momento de su tramitación.

REVISIÓN.

Procederá la revisión del Plan General Municipal de Ordenación cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al, modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Correspondrá al

Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
- b) La modificación sustancial o global de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. No se considerará modificación de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio aquellas modificaciones de ordenación estructural de escasa entidad que tengan por finalidad adaptar los sectores existentes a condiciones más idóneas para su desarrollo.
- c) El previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General.
- d) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.
- e) Cuando una actuación de urbanización conlleve, por si misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio, conforme lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

MODIFICACIONES.

Se considera modificación del Plan General Municipal de Ordenación toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas; siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior.

Las modificaciones que afecten a las determinaciones de la ordenación Estructural deberán ser aprobadas por la Generalitat Valenciana.

Siendo las decisiones sobre la ordenación pormenorizada de competencia municipal, cualquier modificación que las altere, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural, serán aprobadas por el Ayuntamiento.

No se considerará modificación del Plan las precisiones de límites en la forma señalada de sectores, unidades de ejecución o áreas de reparto. Los límites de las zonas, sectores y sistemas de los planos de ordenación podrán ser ajustados,

merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación del planeamiento de desarrollo, o de segundo nivel, como Planes Parciales, Estudios de Detalle, Programas de Actuaciones Integradas o Aislada, pudiendo dar con ello lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General, de hasta el 5 por 100. Tales alteraciones no se consideran modificaciones del planeamiento, de manera que, cualquier alteración del contenido gráfico del Plan General que por necesidad de ajuste de límites determine variación de magnitudes superior al referido del 5 por 100, con respecto a las que se midan en los planos de ordenación, requerirá la modificación del mismo.

CONSULTA PREVIA.

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planeamiento para la ordenación del territorio requerirán una consulta a las Administraciones públicas afectadas.

ARTÍCULO 7. EFECTOS.

1. El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con trascipción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.
2. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.
3. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.



4. Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.
5. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación en la aplicación del Plan General o que se contuvieren en los Planes de Desarrollo u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.

1. Conforme a lo dispuesto en el Art. 105 de la LUV, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las Normas urbanísticas y los planos de ordenación.
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.

1. El Plan General está formado por los siguientes documentos básicos:
 - a) Documentos sin eficacia normativa:
 - Memoria informativa.
 - Planos de información.
 - Memoria justificativa.
 - b) Documentos con eficacia normativa:
 - Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
 - Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
 - Planos de ordenación.

- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Evaluación ambiental, conforme a lo exigido en la legislación medio ambiental¹.

2. Contiene a su vez los documentos complementarios siguientes:

- a) Evaluación Ambiental Estratégica
- b) Estudio de Paisaje.
- c) Estudio de Recursos Hídricos
- d) Estudio de Tráfico y Movilidad.
- e) Estudio de Demanda de Vivienda Protegida.

ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
 - 1º.- Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
 - 2º.- Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
 - 3º.- Planos de ordenación.
 - 4º.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
 - 5º.- Memoria Justificativa
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones

¹ Le será de aplicación lo previsto en la LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Documentos a aportar:

1.- Documento de Inicio, de acuerdo al art. 18 para la obtención del Documento de Referencia a facilitar por el Órgano Ambiental competente.
 2.- Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA, que sustituye al Estudio de Impacto Ambiental), de acuerdo a los art. 8 y 20 de la Ley. Además de las exigencias anteriores cumplirá lo dispuesto en:

- Orden de 3 de enero de 2005, de contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental, (esto ya incluye lo de ruido y patrimonio)
 - Decreto 32/2006, de modificación del Decreto 162/1990, reglamento de impacto ambiental
 - Decreto 120/2006, reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana
 - (el resto de variables están incluidas dentro de estas cuatro normas)

3.- Memoria Ambiental cuando así sea exigible por el Órgano Ambiental competente.



sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
6. En cualquier caso, la interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo² y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Benlloch. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
1. Las definiciones están referidas al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.

1. Todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.

1. Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en los artículos 8 de la Ley 16/2005, (LUV); Capítulo II. Determinaciones en el suelo no

² u órgano que lo sustituya



urbanizable Sección 1ª Normas de aplicación directa, artículos 12 a 27, de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable (LSNU); artículos 33, 34 y 35, de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP); y artículos 2, 11, 25, 37, y 95 a 100 del Decreto 67/2006, modificado por Decreto 36/2007, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), así como las normas de valoración del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General, y de sus Instrumentos de Desarrollo.

2. Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que afectan a normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Cauces, Patrimonio, etc.
3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.

1. Conforme lo dispuesto en el Art. 98 del R.O.G.T.U. (en referencia al artículo 8 puntos 1, 2 y 3 de la Ley Urbanística Valenciana), serán de aplicación las Normas de aplicación directa en los núcleos históricos o tradicionales siguientes:
 - a) Deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.
 - b) Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características.
2. Además de las normas de aplicación directa referenciadas en el apartado anterior, a las edificaciones, construcciones, jardines, árboles y arbustos catalogados, serán de aplicación las normas particulares de la zona donde esté enclavada, así como las específicas de protección contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

1. En los mismos términos, y conforme lo dispuesto en el Art. 99 del R.O.G.T.U., (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana), serán de directa aplicación respecto a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, la regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados contenida en el Reglamento y en las Normas particulares contenidas en el Catálogo para todos los inmuebles, elementos y espacios catalogados.

ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente normativa para cada clase y categoría de suelo podrán admitirse en los supuestos señalados y en todo el término municipal, autorizaciones , con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional en las situaciones siguientes:
 - a) En los terrenos incluidos en el ámbito de una actuación integrada, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial.
 - b) En suelo urbanizable sin programación, en los términos fijados en la Legislación Urbanística,
2. La licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, y podrá otorgarse siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Consellería competente en urbanismo, en tanto que la población sea inferior a 25.000 habitantes.
3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.
4. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria antes de iniciar la obra o utilizar la instalación



ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS

1. Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.

ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en el artículo 111 de la ley Urbanística Valenciana, sin perjuicio de las regularizaciones administrativas que resulten de aplicación.

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá que una edificación queda fuera de ordenación cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Que ocupen el viario público, las servidumbres de paso, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.
 - b) Que ocupen los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
 - c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.



2. Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.
3. En relación con lo dispuesto en el artículo 471 del ROGTU, podrán concederse excepcionalmente, "Licencia de usos y obras provisionales", en los términos fijados en las Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.
4. Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.

EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA.

1. Son edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no están en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, conforme lo dispuesto en el apartado anterior.
2. Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, o la normativa sectorial sobre retiros (carreteras, cauces, costas, ...), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.
3. En las edificaciones fuera de Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.

4. Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.
5. Las actuaciones posibles en Edificios “Fuera de Norma Urbanística (F.N.U.)”, se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
Alineación de parcela	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES.	SI, salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI, salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Edificabilidad	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Ocupación de edificación	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Altura de la edificación	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Retranqueo de la edificación	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	SI salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Uso característico	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO	NO	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Parcela mínima	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	SI	SI	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI

ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General.
2. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV).
3. Sobre el suelo dotacional público, el planeamiento, podrá establecer derecho real de superficie, atribuyendo al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. El contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, se determinará para cada caso, conforme lo dispuesto en el Art. 40 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.



CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES -OBLIGACIONES.**ARTÍCULO 20. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

1. Conforme al artículo 18 de la LUV, la propiedad del suelo confiere a su titular los derechos y deberes establecidos en la legislación estatal, así como los derivados de la LUV, y en su virtud, de la ordenación y programación urbanística en cuyos términos debe cumplir o ejercer.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios (artículo 19 LUV).
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

ARTÍCULO 21. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano, vienen fijados por los artículos 20 y 21 de la LUV, y artículos 7 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo.
2. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable, vienen fijados por los artículos 22 y 23 de la LUV y artículos 7 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo.
3. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, vienen fijados en el artículo 24 de la LUV, artículos 7 y 8 de la Ley 10/2004 LSNU, y artículos 7 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo.
4. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la Legislación Urbanística y en el Plan General.
5. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.
6. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o excedente de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento.

7. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
8. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO 22. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. Según establece el Art. 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto refundido de la Ley de Suelo de carácter estatal y la legislación urbanística valenciana, corresponde al Ayuntamiento el desarrollo de este Plan, sin perjuicio del concurso de los particulares, regulado tanto por los textos legales y sus reglamentos como en la presente Normativa.
2. La aplicación del Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.
3. En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos pretendidos, el Ayuntamiento de Benlloch o la Administración actuante, en su caso, podrá actuar según las distintas clases de suelo mediante la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.
4. Los particulares, tal como prevé la legislación estatal y autonómica, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento previstos para el desarrollo del contenido del Plan General así como colaborar en la gestión urbanística y en la ejecución de los planes.
5. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General, a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

ARTÍCULO 23. INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.



- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- e) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- f) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- g) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo las prospecciones y sondeos requeridos para la elaboración de los estudios geotécnicos.
- h) Los usos de carácter provisional.
- i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) Las obras de instalación de servicios públicos.
- k) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- l) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno
- m) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesidad de licencia.
- n) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- o) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- p) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación

- q) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- r) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- s) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores trasmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.
- t) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- u) La instalación de invernaderos.
- v) La colocación de carteles, letreros o luminosos de propaganda visibles desde la vía pública.
- w) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- x) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- y) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, o incluidos en el catálogo de árboles y arbustos protegidos, arboledas o parques, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- z) La ejecución de obras de urbanización, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
 - aa) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.
 - bb) En general, los demás actos que señalen los Planes de carácter sectorial, así como sus Normas y Ordenanzas de desarrollo.



2. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el número 1 de este artículo cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en la Ley, se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.
4. Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstas en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Consellería competente en urbanismo, en tanto que la población sea inferior a 25.000 habitantes.
5. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en estas normas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
6. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
7. Las licencias de cualquier actuación, se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Legislación aplicable a esta materia, las contenidas en el Plan General, y en particular a estas Normas Urbanísticas tanto las Generales como las Particulares que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y además a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local aplicable; sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.
8. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la regulación del contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas se realizará por Ordenanza Municipal específica.

ARTÍCULO 24. PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO.

1. La aplicación de los planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.
2. El Plan General Municipal de Ordenación podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

PLANES PARCIALES

- 1) Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación que definen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, siguiendo los criterios y directrices que al efecto establece el Plan General.
- 2) También pueden formularse Planes Parciales que introduzcan modificaciones en la ordenación estructural establecida en el Plan General. La ordenación propuesta buscará las soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad de servicio de dotaciones públicas o un menor impacto territorial. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
- 3) El ámbito mínimo de los Planes Parciales es el sector definido en el Plan General, de manera que cada Plan Parcial abarcará uno o varios sectores completos.
- 4) Las determinaciones mínimas exigibles al planeamiento parcial, documentación, tramitación y efectos, serán los regulados por el Plan General y la legislación urbanística aplicable en el momento de su formulación.

PLANES DE REFORMA INTERIOR

- 1) Los Planes de Reforma Interior tendrán por objeto, el establecimiento de la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.
- 2) El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector delimitado por el Plan General, según lo establecido en el Art. 54 de la LUV.



- 3) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán los regulados por el Plan General y la legislación urbanística aplicable en el momento de su formulación.
- 4) Los Planes de Reforma Interior diferenciarán los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que deban someterse al régimen de las actuaciones integradas.
- 5) Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 67.3 y al Capítulo III de la LUV.

PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 1) Podrán formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior a fin de modificar la ordenación establecida en el Plan General para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, proponiendo soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualizando ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el Plan General para su desarrollo, incluso en el supuesto de que las modifiquen.
- 2) Este tipo de planes podrán variar la delimitación del sector o sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada, e incluso crear uno nuevo o suprimir alguno de los previstos en el Plan General, cumpliendo siempre lo establecido en la legislación urbanística respecto de los requisitos para la delimitación de sectores.
- 3) La supresión de sectores como consecuencia de un Plan Parcial que abarque dos o más de ellos no se considerará modificación de la ordenación estructural, siempre que el límite del Plan Parcial coincida con el perímetro exterior de los sectores ordenados.
- 4) Los planes modificativos sólo podrán introducir cambios en la delimitación sectorial que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural prevista.
- 5) Cada nuevo sector delimitado o modificado y los suelos de red primaria adscritos al mismo constituirán una nueva área de reparto. Su aprovechamiento tipo se calculará de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística. Si un sector modificado formaba parte de un área de reparto, junto a otro u otros sectores, la nueva delimitación del área de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo no modificará los de los

sectores no afectados por la modificación, para lo que, si es preciso, se redelimitarán las áreas de reparto a este fin.

- 6) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán los regulados por la legislación urbanística aplicable en el momento de su formulación.

PLANES ESPECIALES.

- 1) Los Planes Especiales tienen por objeto, el complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial, a fin de cumplir alguno o algunos de los siguientes cometidos:

- La **reserva de suelo**: cuando tenga por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público, patrimonios públicos de suelo y actuaciones de gestión y explotación del dominio público.
- La **protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras**: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.
- La **conservación y preservación**: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
- La **definición de las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos**, con carácter de sector, sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.
- La **vinculación a regímenes de protección pública**: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.
- Asimismo podrán tener por objeto complementar las **medidas de protección** adoptadas en el Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, para lo que resultará de aplicación lo dispuesto en el Art. 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

- 2) A efecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, la aprobación de un Plan Especial de reserva o de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.



- 3) Cuando el uso a implantar fuese una infraestructura o una dotación pública, la aprobación de un Plan Especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.
- 4) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán para cada modalidad, los regulados por la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción y tramitación.

ESTUDIOS DE DETALLE.

- 1) Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
- 2) El Plan que de cobertura a un Estudio de Detalle deberá fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.
- 3) No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
- 4) Con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, podrá habilitarse la aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana.
- 5) Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
 - El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no

se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.

- La ordenación de los volúmenes se realizará de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan. Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.
- 6) Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.
- 7) Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.
- 8) Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. Este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- 1) Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Ejecución en desarrollo de las

previsiones fijadas en el planeamiento, definiendo los detalles técnicos de las obras públicas previstas y para la supresión de barreras arquitectónicas, garantizando la accesibilidad según lo regulado por la legislación sectorial vigente a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, tanto en lo que respecta a la obra de urbanización como a las instalaciones a ejecutar.

- 2) Toda Alternativa Técnica que prevea la ejecución de obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, deberá integrar un Proyecto de Urbanización, no siendo suficiente un anteproyecto.
- 3) Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en el Plan o las Bases Particulares y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa, debiendo resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y las áreas urbanizadas del entorno y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- 4) Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda. Se redactarán por técnico competente en cada materia, con precisión suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor.
- 5) Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo, en el desarrollo de la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento, salvo en aquellos supuestos en que solamente se produzcan reducciones de superficie de las parcelas privadas originadas por la implantación de un elemento propio de los servicios o infraestructuras de las obras, como centros de transformación, torres de tendidos eléctricos, instalaciones de energías renovables, torres de iluminación, pasarelas peatonales y asimilables.
- 6) Para aquellos supuestos en que las modificaciones comporten reducciones de superficie de las parcelas privadas de carácter permanente y no de naturaleza provisional, propias de la ejecución de las obras, deberán tenerse presente la disminución del aprovechamiento privado que comporten dichas modificaciones en el proyecto de

reparcelación al objeto de que la reducción sea asumida por el conjunto de la actuación, cumpliéndose la justa distribución de beneficios y cargas.

- 7) En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
- 8) La planta viaria de un Proyecto de Urbanización se ha de corresponder con la existente en la ordenación pormenorizada, con los siguientes criterios:
 - Podrán ejecutarse como peatonales viarios previstos como de tránsito rodado.
 - Podrán ejecutarse carriles-bici no previstos, ampliando las aceras o espacios ajardinados cuando fuese necesario.
 - Podrán prever soluciones para cruces de tráfico intenso o singular que sean diferentes de los previstos en el plan, con la necesaria justificación en virtud de las intensidades de tráfico previstas.
 - No podrán reducir las zonas verdes, transformándolas en viales de tránsito rodado, cuando hubiesen servido y computado como parte de las zonas verdes de la ordenación pormenorizada de un plan.
 - Podrán remodelar áreas de aparcamiento o crearlas reduciendo anchuras de calzada.
 - Excepcionalmente, y en los proyectos de urbanización o reurbanización de sectores o unidades de ejecución, que se encuentren ampliamente consolidadas, con las valles y/o edificaciones, se permitirán variaciones del orden del ocho por ciento en las distintas dimensiones viarias, a los efectos de evitar la demolición innecesaria de las obras consolidadas, siguiendo el criterio establecido con carácter genérico en el artículo 190.3.a del ROGTU.
- 9) Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán, salvo previsión expresa del Plan o de las Bases Particulares, serán las siguientes:
 - a) La pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, carril bici y tratamiento de espacios libres.
 - b) Las redes de distribución de agua potable.
 - c) Las redes de distribución de agua de riego y de hidrantes contra incendios, independientes de la anterior.
 - d) La red de alcantarillado para aguas residuales, sistema de depuración.
 - e) La red de evacuación de aguas pluviales, independiente de la anterior, sistema de recogida y contención y almacenaje; pudiéndose utilizar tanques de tormenta o solución equivalente.

- f) La red de distribución de energía eléctrica.
 - g) La red de alumbrado público.
 - h) La jardinería en el sistema de espacios libres.
- 10) Se incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, recogida de residuos sólidos urbanos y telefonía cuando así lo imponga el correspondiente Plan, Programa o Bases Particulares.
- 11) Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo como mínimo los contenidos en el Art. 350 del ROGTU.
- 12) Para la tramitación de los proyectos de urbanización, para cada clase o tipo, se estará a lo dispuesto en el Art. 351 del ROGTU.
- 13) En aquellas unidades de ejecución donde la actuación pueda afectar al Régimen de corrientes asociado a un cauce público, se deberá elaborar un **Estudio de Incidencia del Régimen de Corrientes**, como complemento en los correspondientes Proyectos de Urbanización, que se tramitará a la Confederación Hidrográfica del Júcar, quien informará al respecto.
- 14) Para las situaciones previa y posterior a las obras, estudio de la capacidad hidráulica de los cauces en el entorno de la zona de actuación, indicando los parámetros empleados en la modelización hidráulica, especialmente las condiciones de contorno consideradas, y justificación detallada del proceso de obtención de las variables hidrológicas y demás parámetros utilizados.
- 15) Justificación de la no afección a terceros como consecuencia de la alteración de las escorrentías que comportaría la actuación, indicando en su caso, las medidas correctoras adoptadas para mitigar el riesgo de inundación.
- 16) Dicho estudio irá firmado por técnico competente, y deberá contener los siguientes documentos:
- a) **Estudio Geomorfológico** de la zona en el que se indiquen las líneas principales de flujo desbordado y escorrentías, así como los elementos entrópicos en la zona de estudio que puedan tener influencia, especialmente las infraestructuras lineales.



b) **Estudio Hidrológico** de las cuencas vertientes para la determinación de los caudales de crecida para los distintos períodos de retorno considerados (25, 100 y 500 años correspondiente este último a las zonas inundables según R.D.P.H.). Se emplearán modelos de tipo hidrometeorológico o bien métodos estadísticos, en caso de existir una estación de aforos con datos suficientes. Deberá incluir la siguiente documentación:

- Justificación de la elección de los modelos utilizados.
- Caracterización del sistema hidrológico y valores de sus parámetros.

17) En caso de ser significativos, se deberán incorporar al estudio los caudales generados por la evacuación de las aguas pluviales y residuales.

a) **Estudio Hidráulico** de la zona de incidencia para determinar las capacidades de desagüe de los cauces, las zonas de desbordamiento y los calados máximos alcanzados. Se emplearán modelos de flujo no uniforme que serán acordes con la problemática a resolver, seleccionando justificadamente entre un modelo transitorio o estacionario y entre uno unidimensional o bidimensional. Deberá incluir la siguiente documentación:

- Descripción del funcionamiento hidráulico global.
- Justificación de los criterios seguidos en la elaboración del modelo utilizado: modelo geométrico utilizado, caudales de diseño, regímenes de flujo, condiciones de contorno adoptadas, rugosidades y velocidades.
- Análisis de la influencia de las actuaciones propuestas: variaciones de calado que provoca la actuación con respecto a la situación inicial, así como la justificación de no producir una incidencia significativa en el régimen de corrientes.

b) **Cartografía** de evaluación de la incidencia en el régimen de corrientes: planos a escala adecuada en soporte digital georreferenciado y en papel, en los que se representen, para la situación inicial y tras la actuación, las áreas afectadas por la avenida (para los diferentes períodos de retorno considerados), la distribución de velocidades y de los calados alcanzados.

18) La documentación indicada se tramitará a la CHJ, quien informará al respecto.



PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

- 1) El proyecto de Reparcelación tiene por objeto normalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las propiedades comprendidas en el Área de Reparto para el desarrollo de una Unidad de Ejecución, determinando las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.
- 2) Los Proyectos de Reparcelación se formalizarán, tramitarán y desarrollarán conforme lo establecido en la legislación urbanística vigente que resulte de aplicación.
- 3) El Proyecto de Reparcelación Forzosa podrá ser formulado de oficio por la Administración o a iniciativa del Urbanizador. No obstante, en caso de que el Urbanizador incumpla de alguna forma esta obligación y, en particular, o no se tramitara en plazo, la Administración podrá formular ese Proyecto en los términos previstos en el R.O.G.T.U.
- 4) El Área Reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio Proyecto de Reparcelación. El Área Reparcelable podrá no coincidir con la Unidad de Ejecución en los siguientes supuestos:
 - Cuando se delimiten varias Áreas Reparcelables dentro de una misma Unidad de Ejecución. Cada una de las Áreas Reparcelables podrá ser objeto de un Proyecto de Reparcelación Forzosa o Voluntaria, indistintamente.
 - Cuando se excluyan del Área Reparcelable suelos ya cedidos a la Administración, que no generen aprovechamiento en virtud del artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana, y que se encuentren pendientes únicamente de urbanización.
 - Cuando se incorporen suelos externos adscritos que no formen parte de la Unidad de Ejecución.

PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.

- 1) Los Proyectos de expropiación se redactarán por la Administración Pública para desarrollar actuaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, con finalidades previstas por la ley
- 2) Constituirá causa de interés social para la expropiación por la Generalitat de los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano el peligro de



destrucción o deterioro del bien, o el destino del mismo a un uso incompatible con sus valores. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que perturben o impidan la contemplación de un bien incluido en el Inventario General o sean causa de riesgo o perjuicio para el mismo, respetándose la trama urbana de que forme parte el edificio.

- 3) El Ayuntamiento podrá acordar la expropiación en los mismos casos, cuando se trate de bienes inmuebles incluidos en el Inventario General que se hallen en su término municipal, debiendo notificar su propósito a la Generalitat, que podrá ejercitarse con carácter preferente esta potestad iniciando el correspondiente expediente dentro de los dos meses siguientes a la notificación.

TRASFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

- 1) Los Expedientes de Ocupación Directa con reserva de aprovechamiento, como consecuencia de las cesiones anticipadas de suelo dotacional público, corresponda a la red primaria o secundaría, (artículos 163.1 y 187 LUV y 437 a 441 ROGTU), conllevarán las compensaciones de los aprovechamientos a que dieran lugar conforme a la legislación vigente, dentro de las Áreas de Reparto establecidas al efecto.
- 2) Las compensaciones se materializarán con los excedentes de aprovechamiento correspondientes en cada Unidad de Ejecución, Sector o Área de reparto, así como en las Actuaciones Aisladas, pudiéndose efectuar la compensación en metálico en los casos previstos en la legislación vigente (Art. 34 LUV 253 y 400 ROGTU).
- 3) Las transferencias de aprovechamientos son instrumentos para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, con las finalidades previstas por la ley.

ORDENANZAS MUNICIPALES

- 1) Las ordenanzas municipales de policía de la edificación tienen por objeto, la regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. Podrán regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

2) Mediante ordenanza municipal se regularán:

- a) Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.
 - b) Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.
 - c) La imposición del canon de urbanización, para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas que contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.
 - d) Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.
 - e) Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.
 - f) Las condiciones de desarrollo, procedimientos y detalles técnicos de los Proyectos de urbanización.
 - g) El contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.
 - h) Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., que se establezcan con carácter complementario o subsidiario de las normas urbanísticas de los planes o de las disposiciones de rango superior.
 - i) La regulación sobre el procedimiento y determinación de la fijación de alineaciones o "tira de cuerda"
 - j) La regulación y determinaciones para la construcción de edificaciones auxiliares y que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, locales de instalaciones, invernaderos, lavaderos o similares.
 - k) La disposición de las edificaciones en la parcela, tanto en alzado como en planta dentro de la parcela.
 - l) Las condiciones mínimas de las infraestructuras para la consideración de las parcelas como solares, conexión a las redes existentes y canon.
- 3) Serán de aplicación las Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben, así como las que se declaran vigentes, cuya relación se expresa a continuación:



- a) ORDENANZA MUNICIPAL DE ESTACIONAMIENTO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de junio de 2009.
- b) ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE ADECUACIÓN DE SOLARES, Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de octubre de 2004.
- c) ORDENANZA FISCAL DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS, Aprobada la modificación por el Pleno del Ayuntamiento. (BOP 26/01/2008)

ARTÍCULO 25. UNIDADES DE EJECUCIÓN y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 1) Conforme se define en el Art. 122 del ROGTU (en referencia al artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana), las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.
- 2) La delimitación de unidades se contendrá en los Planes y Programas.
- 3) La delimitación de las unidades de ejecución discontinuas, se realizarán conforme lo dispuesto en el Art. 123 del ROGTU (en referencia al artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana)
- 4) Los Programas podrán dividir y redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación, y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma. Las unidades de ejecución podrán abarcar terrenos incluidos en distintas áreas de reparto conservando los terrenos incorporados a una unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general.
- 5) En actuaciones integradas se pueden incluir terrenos consolidados por la edificación cuando carezcan de la urbanización necesaria, sin perjuicio de las especialidades que

procedan en la reparcelación. Las parcelas aisladas no se incluirán en actuación integrada con fines meramente equidistributivos, salvo que formen parte de operaciones integradas de rehabilitación, renovación urbana, o cambio de uso.

- 6) En el interior de un Sector no serán válidas las delimitaciones de unidades de ejecución en las que existan diferencias de aprovechamiento superiores al 15% entre ellas, salvo que vinieran motivadas por la compensación de los excedentes de aprovechamientos a que diera lugar la cesión anticipada de suelo dotacional público ya materializado, con reserva de aprovechamiento.

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA.

- 1) La Actuación Aislada es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales, de planeamiento y, en su caso, de edificación o rehabilitación, para desarrollar una parcela urbana y los suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable, independientemente del número de fincas registrales afectadas.
- 2) Los programas de actuación aislada, son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto, la dinamización y la puesta en valor de los activos inmobiliarios y de infraestructuras urbanísticas ya ejecutadas, así como el fomento de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.
- 3) El ámbito espacial propio de los Programas de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento, y los suelos dotacionales colindantes que le confieren la condición de solar. Como consecuencia de la Actuación Aislada podrán resultar una o más parcelas edificables, conforme al planeamiento de aplicación.
- 4) Procede la Actuación Aislada en los supuestos recogidos en el Art. 249 del ROGTU (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana), siendo necesaria la acreditación de la disponibilidad civil a efectos de su promoción conforme se regula en el Art. 250 del ROGTU (en referencia al artículo 146.4 de la Ley Urbanística Valenciana).
- 5) Los Programas de Actuación aislada, se formalizarán, tramitarán y desarrollarán conforme lo establecido en la Legislación Urbanística vigente que resulte de aplicación.
- 6) En los ámbitos delimitados por el Plan General, en los que proceda efectuar la equidistribución, o compensación de aprovechamientos consecuencia de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento, y/o la ejecución simultánea de obras de

urbanización para completar las condiciones del suelo como solar, podrán tramitarse actuaciones aisladas, siempre que se proceda a la compensación física o económica de los déficits de aprovechamiento, y simultáneamente la urbanización pendiente.

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

- 1) Actuación Integrada es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales y de planeamiento a los efectos de transformar el suelo urbanizable y el urbano sin urbanización consolidada en solares urbanizados y edificables. Las Actuaciones Integradas proceden en los supuestos que se detallan en el Art. 267 del ROGTU (en referencia al Art. 14 de la Ley Urbanística Valenciana) y tienen como ámbito propio una o varias Unidades de Ejecución completas.
- 2) Los Programas de Actuación Integrada, se formalizarán, tratarán y desarrollarán conforme lo establecido en la Legislación Urbanística vigente que resulte de aplicación.

EXPROPIACIÓN FORZOSA Y OCUPACIÓN DIRECTA

- 1) La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y en la Ley de Expropiación Forzosa.
- 2) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria, que el planeamiento general o de desarrollo las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.
- 3) Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.
- 4) La aprobación de los instrumentos de ordenación producirá los siguientes efectos:
 - a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.



- b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.
- 5) Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.
- 6) Las vías rurales o caminos históricos que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.
- 7) Las Administraciones públicas desarrollarán actuaciones urbanísticas mediante expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:
- a) Ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria.
 - b) Ampliar los Patrimonios Públicos de Suelo.
 - c) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos, de conformidad con la LUV y el ROGTU.
 - d) Obtener los terrenos de aquellos propietarios afectados por un Programa de Actuación que soliciten voluntariamente la aplicación del sistema de expropiación, de acuerdo con lo previsto en la LUV y el ROGTU.
 - e) Gestionar programas de actuación urbanística por gestión directa
- 8) Las actuaciones urbanísticas mediante expropiación se desarrollarán por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en la legislación urbanística vigente que resulte de aplicación. Todo ello, de conformidad con la legislación estatal de suelo.
- 9) También podrá ser objeto de expropiación, el terreno (construido o no) que resulte estrictamente necesario para acometer acciones encaminadas a la implantación de mejoras en las edificaciones necesarias para posibilitar la accesibilidad de personas con capacidad física disminuida.
- 10) La ejecución de las actuaciones mediante expropiación requerirá:

- a) Que su ámbito haya sido delimitado por el planeamiento general o de desarrollo, por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada.
 - b) Que el proyecto de expropiación incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.
 - c) Que durante la tramitación del proyecto de expropiación sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.
- 11) Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.
- 12) Se establecerán las actuaciones urbanísticas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de suelos dotacionales de la red primaria o secundaria, conforme al artículo 187 de la LUV y artículos 437 a 441 del ROGTU, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución, donde materializar sus derechos de aprovechamiento.

ARTÍCULO 26. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

1. Los ciudadanos particulares y las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, tienen derecho a la participación en la ordenación y gestión urbanísticas.
2. Podrán participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
3. Todos los instrumentos de desarrollo de la ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por el Ayuntamiento, serán sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

4. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
5. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
 - a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

ARTÍCULO 27. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.

1. Conforme lo dispuesto en el Art. 12 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, todo el suelo se encuentra, en una de las situaciones básicas que se definen a continuación:
 - a. Está en la situación de **suelo rural**, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.
 - b. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan



llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

ARTÍCULO 28. CÉDULAS INFORMATIVAS.

CEDULA URBANÍSTICA.

1. La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, en el que se informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.
2. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

CEDULA DE EDIFICACIÓN.

1. La cédula de edificación es el documento escrito, expedido por el Ayuntamiento, en el que se informa sobre las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, que sirva de base para la redacción del proyecto correspondiente.
2. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES.

1. La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.
2. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación referido a los de ordenación pormenorizada de el Plan General y un plano del solar a escala mínima 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuentan.

ARTÍCULO 29. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones e instalaciones deben mantenerlos en condiciones adecuadas para el ornato público y el decoro, así como para la seguridad



y salubridad de las personas, la seguridad de las cosas y la conservación del patrimonio inmobiliario y el paisaje urbano o natural, tal y como señala el artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.
3. En caso de incumplimiento de la obligación referida, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:
 - a. La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.
 - b. La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.
 - c. La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
 1. Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
 2. Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
 3. Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.
4. Las órdenes de ejecución detallarán con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el apartado anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad. No obstante, cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de inspección técnica de construcciones o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse a lo dispuesto en esos informes.
5. El procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución se realizará conforme lo dispuesto en el Art. 501 del R.O.G.T.U. (en referencia a los artículos 206y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)
6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el

límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

7. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas.
8. El importe acumulado de las multas no rebasará el límite del deber de conservación definido en el artículo 208 Ley Urbanística Valenciana.
9. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.
10. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

ARTÍCULO 30. DECLARACIÓN DE RUINA

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:
 - a. Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
 - b. Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.
2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.



3. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.
4. El procedimiento, contenido de la solicitud, resolución y efectos de la declaración de ruina, se realizará conforme lo dispuesto en los Art. 504 al 509 del R.O.G.T.U. (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

ARTÍCULO 31. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

1. La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Benlloch se regirá por lo dispuesto en los Capítulos IV del título VII del R.O.G.T.U. en referencia a los artículos 190, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 228, 231 256 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana, por resultar materia de reserva legal.



TÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 32. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 9 a 16 de la Ley 16/2005 (LUV), y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de Benlloch, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.**ARTÍCULO 33. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.**

1. El Plan General clasifica como suelo urbano (SU), los siguientes suelos:
 - a. El núcleo tradicional, delimitado y calificado como Núcleo Histórico. (CH), con una tipología de manzana densa, y ordenación viaria de sección irregular, clasificada como casco antiguo en el planeamiento anterior.
 - b. Las zonas de Casco Antiguo (CA), correspondiente al primer ensanche del núcleo histórico, que mantiene la tipología característica de manzana cerrada, con una ordenación viaria más regular, y mayores profundidades de manzana entre viarios.
 - c. La zona de Ensanche (EN), periféricas al casco antiguo, con una tipología característica de manzana cerrada, y mayor amplitud y rectitud del viario.
 - d. El suelo clasificado como urbano, de baja densidad (BD), correspondiente a los nuevos crecimientos desarrollados con tipología de carácter extensivo característico de las viviendas aisladas (UA) o adosadas (UF).
 - e. El suelo clasificado como urbano de tolerancia industrial, en el que se permite la instalación de edificios e instalaciones industriales.
 - f. Los suelos urbanizables desarrollados, que disponen de planeamientos de desarrollo, programación y están totalmente urbanizados (SECTOR VALL D'ALBA). Corresponde a un suelo de baja densidad, en el que la normativa urbanística del Plan Parcial de desarrollo autoriza la vivienda unifamiliar tanto aislada (UA), como adosada o en fila (UF)
 - g. Las parcelas adyacentes al suelo urbano, sin urbanización consolidadas, sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, y que el plan ordena pormenorizadamente o remite al desarrollo de un Plan de Reforma Interior, delimitando las Unidades de Ejecución independientes que se requieren para su desarrollo mediante actuaciones integradas.
 - h. Las viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas, que conforme a lo establecido en el Art. 29 de la L.U.V., están incluidas en sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución, y sean compatibles con la ejecución de la urbanización. En tal caso, los planes de desarrollo podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano.



ARTÍCULO 34. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

1. La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.
3. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.
4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
 - a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, para lo que se han incluido en Unidades de Ejecución, salvo el supuesto previsto en el apartado 7c) del presente artículo.
 - b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
5. Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b) anterior, la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
 - a) En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente

realizado, en el caso de que fuera superior. En este supuesto se incluye el ámbito del interior de manzana que las anteriores Normas Subsidiarias clasificaban como Suelo No Urbanizable Común, y que el presente Plan clasifica como ámbito de desarrollo de un Plan de Reforma Interior (PRI), como consecuencia de la condición de solar de todas las parcelas que configuran el contorno, al disponer de urbanización consolidada. En este supuesto el incremento de edificabilidad corresponde a la totalidad de la edificabilidad que la ficha de Planeamiento y Gestión atribuye al PRI.

- b) En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
 - c) En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en la legislación urbanística, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
 7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".
 8. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.
 9. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:

- a) Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
- b) Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.
- c) Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.



CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 35. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. La clasificación del suelo urbanizable comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que estando ya clasificados por el planeamiento anterior, se encuentran en tramitación o pendientes de desarrollo.
2. Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales y terciarios, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo, y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación a fin de su integración en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención.
3. Conforman los diferentes sectores clasificados como suelo urbanizable, los siguientes.-

A. SECTORES CON PLANEAMIENTO APROBADO:

Estos sectores, con planeamiento aprobado, disponen de la consideración de Suelo Urbano, como consecuencia de la aprobación del Planeamiento de desarrollo, encontrándose en diferentes situaciones de desarrollo por completar.

- Sector a desarrollar clasificado como **Suelo Apto para Urbanizar** por las Normas Subsidiarias de 1.996, con Homologación Declarativa y complementaria, así como Plan Parcial del Sector “**Carretera Vall d’Alba**”, que dispone de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 5 de abril de 2001. (DOGV 14 de agosto de 2001). Posteriormente se produce una modificación mediante Plan Parcial de Mejora del Sector, con aprobación definitiva por la Corporación Municipal al disponer de Cédula de Urbanización de fecha 10 de octubre de 2005. En dicho Plan Parcial de Mejora se divide el ámbito en 5 unidades de ejecución, procediéndose al desarrollo posterior de la Unidad de Ejecución nº 5. Los problemas de gestión de las otras unidades de ejecución, producen que se desarrolle por Gestión Directa, un nuevo plan Parcial de Mejora, en el que se desarrolla conjuntamente las 4 unidades de ejecución restantes, resolviendo el problema existente de las edificaciones semiconsolidadas con derechos

patrimonializados, en los que se aplican las condiciones del capítulo III de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV).

- Programa de Actuación Integrada de la **UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº9**. Aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 22 de Marzo de 2001. Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución N°9, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de Mayo de 2002.
- Programa de Actuación Integrada de **UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº5, del Sector "Carretera Vall d'Alba"**. Aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 10 de Octubre de 2002. Programa dividido en cinco unidades, desarrollándose de forma parcial la unidad 5.
- Plan de Reforma Interior y Reparcelación en el ámbito de parte de las **CALLES C-113 y C-114**. Aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de Mayo de 2003.
- Plan de Reforma Interior de la **CALLE SENIA**, con aprobación definitiva de 29 de abril de 2010.
- Programa de Actuación Integrada de la **UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº10**. Aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 6 de Noviembre de 2003. (BOP 06/11/2003).
- Programa de Actuación Aislada de la manzana sita en la calle Santos Mártires números 38-50, aprobado por el Ayuntamiento en sesión pleno de 10 de octubre de 2007.

B. SECTORES NO TRAMITADOS, PROCEDENTES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR:

- No existe Suelo Apto para Urbanizar no desarrolladas procedentes de las Normas Subsidiarias de 1996.

C. SECTORES O UNIDADES DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE CON AUSENCIA DE CONSOLIDACIÓN NI URBANIZACIÓN:

- Corresponde a las UNIDADES DE EJECUCIÓN no desarrolladas procedentes de las Normas Subsidiarias de 1996.
- Todas las Unidades de Ejecución existentes en las Normas Subsidiarias vigentes, disponen de edificación y/o urbanización consolidada, lo que ha motivado incluso la existencia de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias para la eliminación de las Unidades de Ejecución, remitiendo la ejecución de las obras de urbanización pendiente a la realización de Actuaciones Aisladas.



- Se procede a su mantenimiento, procediendo en caso necesario, para la equidistribución de beneficios y cargas y la conexión con las redes existentes, a la redelimitación, o a su eliminación, en el supuesto de que hayan obtenido la condición de solar, o puedan desarrollarse de manera coherente por actuaciones aisladas.

D. SECTORES NUEVOS PLAN GENERAL

- SECTOR RESIDENCIAL PRI R1.- Corresponde a un espacio residual situado en el interior de las traseras de las viviendas recayentes a las calles del Calvari, Adjutori, Remuro y del Cementeri, con excesiva profundidad, y que de manera sorprendente las anteriores normas subsidiarias clasificaban como suelo no urbanizable. Se plante la conexión mediante viarios, para generar un interior de plaza urbana con dotaciones. Se clasifica como Suelo Urbano, sin definir la ordenación pormenorizada, por cuanto, está totalmente rodeado de suelo urbano, configurado por los fondos de parcela y patios traseros de las casas existentes. Como corresponde a un suelo de nueva dotación, están obligados a la cesión del 5% a favor del la administración, del incremento de edificabilidad permitida, que es este caso supone la totalidad de la asignada por el Plan. Su destino es de Uso Residencial, en manzana cerrada, tipo ensanche.
- SECTOR SUZ R-1.- Situado al este del Casco urbano, corresponde al espacio de complemento del suelo urbano hasta la zona de afección por riesgos de inundabilidad del Barranco de Les Danses. Supone el crecimiento necesario, para la ampliación de los principales servicios y dotaciones de la red primaria, formada por la zona deportiva y la necesidad de ubicar la dotación escolar de Infantil y Primaria próxima a la existente. Viene delimitado por entre las carreteras CV-152 y CV-156. Su destino es de Uso Residencial, en manzana cerrada, tipo ensanche.
- SECTOR SUZ R-2.- Situado al norte del Casco urbano, corresponde al espacio de crecimiento normal, compensando el crecimiento hacia el sur (inicial) y este (previsto en el sector SUZ-R1). Se configura como un crecimiento a futuro, en una segunda Fase, una vez se haya desarrollado el sector de Suelo Urbanizable SUZ R1. Dispuesto entre la carretera a Villanova de Alcolea CV-156 y el Camino a Serra d'Engarceran, viene limitado por el norte con un viario de ronda urbana de nueva creación, cuya finalidad es producir un cerramiento al crecimiento del municipio, distribuyendo un viario de borde que evite la situación actual con traseras de viviendas. Su destino es de Uso Residencial, en manzana cerrada, tipo ensanche.

- Sector SUZ I-1, Situado al este del casco urbano, corresponde a un espacio de oportunidad para la ubicación de un uso industrial. almacenes, donde tengan cabida los usos de talleres almacenes e industriales incompatibles con el uso residencial, y que actualmente se encuentran distribuidas entre las viviendas del casco urbano. Dando frente a la CV-156, como vía de acceso principal, se sitúa entre la vía pecuario "Vereda del Camino de la Fusta", y la zona de riesgo de inundabilidad del Barranco de Fontaneres. Dispone de una zona de reserva para futuras ampliaciones en el momento en que se produzca la colmatación de la primera fase. Su destino es de Uso Industrial. Almacenes, en bloque abierto, en configuración de volumen contenedor.
 - Sector SUZ T-1.- Situado al sur de la CV-13 de acceso al Aeropuerto de Castellón, que configura su límite norte, y acceso principal desde el viario auxiliar paralelo a la CV-13. Dispone de acceso principal desde la rotonda de salida hacia el municipio de Benlloch, siendo los otros lindes los configurados por los suelos de protección forestal y paisajística. Su destino es el Uso Terciario, en su sentido más amplio de almacén logística, comercial, hotelero, etc, que aproveche las sinergias que produce la ubicación del Aeropuerto de Castellón.
4. Conforman los diferentes SISTEMAS PRIMARIOS clasificados como suelo urbanizable, los siguientes.-

a. Equipamientos:

Nuevos del Plan General, y que se configuran dentro de los elementos de red primaria para su obtención por adscripción a los suelos urbanizables:

- Ampliación del Cementerio, en el entorno del existente en el Camino del Cementerio, y con capacidad suficiente para las previsiones del Plan General.(PID1).
- Parcela para la ampliación del Suelo Deportivo alrededor del Campo de futbol. (PRD).
- Parcela de reserva de uso docente, para la ubicación del Centro de Educación Infantil y Primaria.(PED1).
- Parcela de reserva de uso docente, para la ubicación del Instituto de Educación Secundaria.(PED2).
- Parcela de reserva para ampliación de la EDAR, (PID2).



b. Red viaria:

- Espacio de reserva viaria necesaria para la conexión y enlace entre las carreteras CV-152 y CV-156, desde el acceso de la CV-10 a la CV-156 a Vall d'Alba y CV-152 a Serra d'Engarceran, por el oeste del casco urbano, y con suficiente separación de los crecimientos urbanos, para que queden libres las zonas de servidumbre y protección de la carretera.
- Espacio de reserva viaria necesaria para la generación de un viario de ronda urbana que evite las travesías, uniendo por el este del casco urbano desde el acceso desde la CV-10 a la CV-156 a Villanova d'Alcolea, y ronda norte futura hasta completar la conexión con la CV-152 a Serra d'Engarceran. Corresponde a espacio de reserva viaria de los distintos viarios de borde, no incluidos en los sectores de suelo urbanizable colindantes, y que conforman corredores del sistema de espacios libres, con complementos de viabilidad sostenible.

c. Suelo destinado a Parque Público de Naturaleza Urbana (QL) y Sistema de Espacios Libres (SEA).

- Corresponde a la obtención de todos los suelos clasificados como Parque de Naturaleza Urbana (PQL), para el cumplimiento de los estándares del artículo 52.2.a, de la LUV.
 - Espacios clasificados como Parque Natural, Áreas Naturales, Microreservas, LICs, ZEPA, denominada Planols-Calaf y Valenti-Donvals-Benasques, (aprobadas mediante Acuerdo del Consell de 5 de junio de 2009, DOGV 9.06.2009, y corrección de errores de acuerdo de 27.11.2009, DOGV 30.11.2009), en el entorno del "Cuartico" y "Tossal de Subarra", a obtener dentro del Área Reparcelable de los nuevos Sectores reclasificados por el Plan General, y cuya finalidad es obtener el suelo de alto valor natural y cultural, consecuencia del proceso de participación pública, correspondiente a las cesiones exigidas en el artículo 13.6 de la LOTPP.
5. Conforme lo dispuesto Artículo 107 del R.G.T.U., en las vías interurbanas contiguas al suelo urbano y a los suelos urbanizables, las áreas intersticiales entre estos suelos y aquellas, afectas por las servidumbres legales y las exigencias funcionales de la vialidad, se clasifican, respectivamente, como suelo urbano y urbanizable y se acondicionarán como zona ajardinada de fácil conservación quedando sujetas a las exigencias funcionales de la carretera.

6. Las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se deberán obtener y urbanizar con cargo al mismo. No computarán a efectos de dotaciones públicas, excepto en el caso previsto en el artículo 33.4 de la ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana.

ARTÍCULO 36. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.
2. El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:
 - a) Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
 - b) Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
 - c) Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
3. La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación. Dicha clasificación implica la sujeción de los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas para poder desarrollar su urbanización.
4. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.
5. La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones

y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.

6. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

- a) Cesión gratuita y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento, así como los correspondientes a la cesión exigida por el artículo 13.6LOTPP, en su caso.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

- b) Cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

- c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

- d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.



ARTÍCULO 37. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:
 - a) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan.
 - b) No se podrán realizar otras construcciones que las definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación hasta un plazo máximo de cinco años desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación. Asimismo, podrán realizarse las obras vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
 - c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece.
 - d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.
 - e) Serán de aplicación para cada situación y emplazamiento, las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje
2. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable con Planeamiento aprobado o con Programa aprobado y vigente, se desarrollarán conforme a la normativa específica que resulte de aplicación contenida en el presente Plan General, siendo las edificabilidades concretas las establecidas por el Plan Parcial aprobado para cada parcela estarán.



CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 38. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. El Plan General clasifica y ordena como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:
 - a) Los que tienen la condición de bienes del dominio público hidráulico (Caucés), de conformidad con su legislación reguladora.
 - c) Los que albergan bienes incluidos en el inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
 - e) Aquellos que están sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial. En este apartado se incluyen tanto los correspondientes a la legislación de carreteras, ferrocarriles, forestal, vías pecuarias, aeropuerto, líneas eléctricas de media y alta tensión, etc.
2. El plan general clasifica como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se han incluido en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley de suelo no urbanizable y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.
3. El Plan General delimita el que debe ser objeto de protección de acuerdo con su legislación específica y con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, conforme a las siguientes categorías:
 - a) Suelo no Urbanizable Común (**SNUC**)
 - b) Suelo no Urbanizable Protegido (**SNUP**)
4. El SNUC, está integrado por los siguientes tipos:
 - Suelo no urbanizable común **SNUC-1**, Suelo No Urbanizable Común del régimen general aplicable por la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.



- Suelo no urbanizable común **SNUC-2**, Suelo No Urbanizable Común, con valores Agrícola-Paisajísticos. Áreas agrícolas ubicadas en la zona oeste del término municipal, que configuran el fondo de paisaje agrícola del casco urbano. Configura una zona de reserva de uso agrícola con el mantenimiento del paisaje tradicional.
- Suelo no urbanizable común **SNUC-3**, Suelo No Urbanizable Común, compatible con la tramitación de Instalaciones Deportivo-Recreativas, Asistenciales y se Servicios cuya ubicación es interesante la proximidad al casco urbano, a través de las correspondientes Declaraciones de Interés Comunitario.
- Suelo no urbanizable común **SNUC-4**, Suelo No Urbanizable Común, en el que se ha tramitado la correspondientes Declaración de Interés Comunitario (DIC) para Actividades extractivas, situada al este del término municipal, lindante con el municipio de Torreblanca. Cuenta con el correspondiente expediente de evaluación ambiental de la explotación (Expte 142/2006-AIA)
- Suelo no urbanizable común **SNUC-5**, Suelo No Urbanizable Común, en el que se ha tramitado la correspondientes Declaración de Interés Comunitario (DIC) para Actividad Agrícola de transformación a regadío y la construcción de una bodega. Corresponde a la zona que dispone de la correspondiente Declaración de Interés Comunitario, para la explotación agrícola y de una bodega, situada al este del término municipal, lindante con el municipio de Torreblanca.
- Suelo no urbanizable común **SNUC-6**, Suelo No Urbanizable Común, con preservación de edificación, para su futura y posible reclasificación de suelo a suelo urbanizable, cuando se colmate el suelo urbanizable, al ser compatible con el modelo territorial propuesto.
- Suelo no urbanizable común **VIARIOS**, Carreteras locales.
- Suelo no urbanizable común de Infraestructuras y servicios necesarios en suelo no urbanizable.

5. El SNUP, está integrado por los siguientes tipos:



- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-CA** de DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CAUCES, que incluye además los ámbitos de protección de los pozos de suministro del abastecimiento de agua potable.
- Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial de carreteras, y que configura las áreas de reserva viaria estructural supramunicipal. **SNUP-RV** de RESERVA VIARIA CARRETERAS.
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-VP** de VÍAS PECUARIAS
- Suelo No urbanizable protegido **SNUP-RI** de RIESGO DE INUNDACIÓN – PATRICOVA, que conforma los espacios con riesgo de inundación definidos por el Estudio de Inundabilidad, como concreción a mayor escala del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
- Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial de ferrocarriles, y que configura las áreas de reserva para la implantación de la infraestructura estructural supramunicipal. **SNUP-FC** de RESERVA FERROCARRIL.
- Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial Aeronáutica, y que configura las áreas de ocupación del Aeropuerto de Castellón, con sus zonas de protección y aproximación de carácter estructural supramunicipal. **SNUP-AE** de RESERVA AEROPUERTO.
- Suelo no urbanizable protegido por el Plan de Acción Territorial del Corredor de Infraestructuras, y que configura las áreas de reserva para el trasvase. **SNUP-IN**, de RESERVA INFRAESTRUCTURAS.
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-FP** SUELO FORESTAL PAISAJÍSTICO. Corresponde a la zona de suelo forestal, incluido o no dentro del inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, y que además configura un espacio de gran valor paisajístico ampliamente valorado en el proceso de participación pública.
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-AP**.- AMBIENTAL PAISAJÍSTICO, que configura los espacios que combinan los valores ambientales (LICs, ZEPA, Microrreservas, etc), con suelo forestal y con valores paisajísticos ampliamente valorados por el proceso de participación pública.
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-PT** CATALOGO.

- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-LE**, por Afección de Líneas Aéreas de Alta y Media Tensión.
6. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

ARTÍCULO 39. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas, y su adscripción a las distintas zonas que delimita el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
2. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.
3. A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
4. En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.
5. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
6. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley.
7. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:
 - a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se

incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

- b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.
- c) Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.
- d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.
- e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizada por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.
- f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.
- g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
- h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.



TÍTULO III.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

ARTÍCULO 40. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Tal como se expone en la “memoria justificativa”, el Plan General divide el territorio municipal en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, diferenciada los Núcleos Históricos Tradicionales, conforme a la establecida en el Catálogo de Bienes e Espacios Protegidos.
2. Las zonas primarias, en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
 - a. **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
 - b. **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
 - c. **Uso industrial-almacenes**, que podrá destinarse a industria media o ligera.
 - d. **Uso Dotacional**, que podrá destinarse a las actividades de servicios a la sociedad.
3. La zona residencial se subdivide, en razón a la intensidad edificatoria en:
 - ALTA DENSIDAD = ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA
 - MEDIA DENSIDAD = ZONA RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA
 - BAJA DENSIDAD = ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA.
4. Para cada una de las zonas primarias se establecen las de ordenación pormenorizada conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, siendo los Usos asignados los establecidos en el citado Reglamento y en la Ley del Suelo No Urbanizable (LSNU).

ARTÍCULO 41. USOS GLOBALES.

1. De conformidad con los artículos 74 a 77 del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera como uso global al predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en las categorías residencial, industrial, terciario y dotacional.

- Uso **residencial**.- Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - Residencial *unitario* (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - Residencial *múltiple* (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
- Uso **terciario** (T).- Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
- Uso **industrial – almacén** (I).- Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.
- Uso **dotacional** (D).- Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida. Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

2. Usos incompatibles.- Se consideran incompatibles con el modelo territorial propuesto, las actividades e instalaciones siguientes:

- Las industrias pesadas o contaminantes, grados IV y V

ARTÍCULO 42. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. De conformidad con los artículos 78 a 81 del Capítulo IV, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera una zona de ordenación urbanística al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. A partir de las zonas obtenidas por aplicación de los criterios contenidos en el Reglamento de Zonas, se determinan para el presente Plan las ZONAS GENÉRICAS de ordenación urbanística siguientes:

ZONA	USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
NÚCLEO HISTÓRICO	CH	Residencial	Manzana compacta-cerrada
CASCO ANTIGUO	CA	Residencial	Manzana cerrada
ENSANCHE	EN	Residencial	Manzana cerrada
BAJA DENSIDAD	BD	Residencial	Bloque exento
TERCIARIO AISLADO	TER	Terciario	Bloque exento
INDUSTRIAL AISLADA	IBE	Compatibilidad Industrial	Bloque exento
DOTACIONAL AISLADA	DOT	Dotacional	Bloque exento

3. Para cada zona se establecen diversas subzonas, cuya diferencia radica en el nivel de intensidad u otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, que no alteran el contenido básico que identifica la zona básica, estando sus determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.

ARTÍCULO 43. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

1. Para el suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:

- Uso Residencial:
 - Núcleos Históricos Tradicional (SUCH).
 - Casco Antiguo (SUCA).
 - Ensanche periférico del casco urbano (SUEN)
 - Residencial de Baja Densidad (SUBD) que corresponde a las tipologías de vivienda unifamiliar tanto aislada como en fila, (UA-UF), se corresponde con la zona del plan parcial Carretera Vall d'Alba".
- Uso Terciario:
 - Edificaciones para usos Terciarios exclusivos (SUT)
- Uso Industrial:
 - Edificaciones para usos Industriales y Terciarios (SUI)
- Uso Dotacional:
 - Uso de Comunicaciones (Dcm)
 - Uso de Espacios Libres (Del)
 - Uso de Equipamiento comunitario:
 - i. Uso Educativo (Ded)
 - ii. Uso Recreativo-Deportivo (Der)
 - iii. Uso Socio-Cultural (Dsc)
 - iv. Uso Administrativo (Dad)
 - v. Uso Abastecimiento (Dab)
 - vi. Uso Religioso (Dre)
 - vii. Uso Servicio Urbano (DsU)
 - viii. Uso Cementerio (Dce)
 - Uso de Infraestructuras (Din)

ARTÍCULO 44. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL. (SUCH)

1. El ámbito definido para los núcleos históricos tradicionales (SUCH), delimitados en el Catalogo de Bienes y Espacios protegidos, se corresponde con las zonas de Alta Densidad de carácter INTENSIVO, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el

sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta-cerrada, y el uso global residencial.

- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	múltiple	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Comercial al por mayor
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorios
		APARCAMIENTO	Público o privado		Crematorios
					Suministro de carburante
					INDUSTRIAL Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios

- A los Núcleos Históricos les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 45. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. (SUCA)

- El ámbito definido como Casco Antiguo (SUCA), por el Plan General, corresponde a las zonas de Alta densidad de carácter INTENSIVO, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorios
		APARCAMIENTO	Público o privado		Crematorios
					Suministro de carburante
					INDUSTRIAL Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios

- (1) Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.

3. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 46. RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO. (SUEN)

4. El ámbito definido como Ensanche del Casco Urbano, por el Plan General, corresponde a las zonas de Alta densidad de carácter INTENSIVO, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.
5. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorios
		APARCAMIENTO	Público o privado		Crematorios
					Suministro de carburante
					INDUSTRIAL Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios

(2) Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.

6. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 47. EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (SUBD) VIVIENDAS UNIFAMILIARES (RuBa)(UA-UF).

1. El ámbito definido como Residencial Unifamiliares Aislada o Adosadas en Fila o hilera, se corresponde con las zonas de Baja Densidad (SUBD), de carácter EXTENSIVO, ocupando el Suelo Apto para Urbanizar del Plan Parcial "carretera Vall d'Alba", en su tipología de Residencial Unifamiliar en Bloque Abierto (RuBa) correspondiente a unifamiliar aislada (UA) y unifamiliar adosada o en fila (UF), situadas en las urbanizaciones situadas en "extrarradio", del Casco Urbano. Está constituido por el área grafiada con esa

identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque en hilera, y uso global residencial.

- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	excepto los compatibles
			Comercial (pequeño y mediano)		Tanatorios
			Restauración		Crematorios
			Asistencial		Suministro de carburantes
			Recreativo		INDUSTRIAL
		DOTACIONAL	Oficinas-administrativo	DOTACIONAL	Cementerios
			Público o privado		
		APARCAMIENTO	Público o privado		

- Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 48. TERCIARIO AISLADA (SUT).

- El ámbito definido como Terciario de carácter aislado (SUT), se corresponde con las zonas periféricas destinadas a usos específicamente de carácter terciario. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global terciario.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
TERCIARIO		INDUSTRIAL	grados I, II y III	RESIDENCIAL	Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
				INDUSTRIAL	Excepto grados I, II y III
				TERCIARIO	Crematorios
				DOTACIONAL	Cementerios

- Se establecen diversos niveles de intensidad en función de edificabilidades máximas permitidas para cada uno de ellos, y que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 49. INDUSTRIAL – TERCARIO BLOQUE EXENTO (SUI).

1. El ámbito definido como Industrial o de tolerancia industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global industrial, y se pretende la compatibilidad de usos, excluyendo los grados de industrial de mayor afección al entorno.
2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	TERCIARIO	Todos los tipos (salvo los especificados en incompatibles)	RESIDENCIAL	Se permite una vivienda por cada edificio industrial para guarda o similar
			INDUSTRIAL	Grados IV y V
				Docente
			DOTACIONAL	Religioso
				Cementerio

3. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 50. DOTACIONAL (DOT).

1. El uso Dotacional es el referido al conjunto de actividades públicas, que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.
2. Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamientos e Infraestructuras.
3. Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinan, son calificadas por el Plan como:
 - a. ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES:
 - o ÁREAS DE JUEGO (AL)
 - o JARDINES (JL)
 - o PARQUES (QL)
 - b. RED VIARIA:

a. ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES:

- o ÁREAS DE JUEGO (AL)
- o JARDINES (JL)
- o PARQUES (QL)

b. RED VIARIA:

o VIARIO (RV)

o APARCAMIENTO (AV)

c. EQUIPAMIENTOS:

o EDUCATIVO-CULTURAL (ED)

o DEPORTIVO-RECREATIVO (RD)

o ASISTENCIAL (TD)

o ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (AD)

o INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (ID)

4. Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitan diferenciando cada uno de los usos antes especificados. Este Plan y los instrumentos de desarrollo del mismo identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior, precedidas de la letra P si es dotación de la Red Primaria, y precedidas de la letra S si es de la Secundaria. La red viaria no señalizada y no incluida en los planos de red primaria como tal, se entenderá incluida en la secundaria.



CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 51. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.

- Para el suelo Urbanizable (SUZ), se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:

- Uso Residencial (SUZR):

- Ensanche del Casco (SUZEN)

- Uso Industrial (SUZI):

- Edificaciones para usos Industriales y Almacenes exclusivos (IND)

- Uso Terciario (SUZT):

- Edificaciones para usos Terciarios exclusivos (TER)

- Uso Dotacional.

- Edificaciones para usos Dotacionales públicos o privados. (DOT)

ARTÍCULO 52. RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO. (SUZR)

- El ámbito definido como Urbanizable Residencial corresponde a zonas de Ensanche del Casco urbano definido por el Plan General, corresponde a las zonas de Alta densidad de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorios
		APARCAMIENTO	Público o privado		Crematorios
					Suministro de carburante
					INDUSTRIAL Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios

- (3) Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda, o se plantee la edificación de la típica "casa de pueblo" unifamiliar en alineación de vial.



3. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 53. VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS O EN FILA (SUZR-UF).

1. El ámbito definido como Suelo Urbanizable Residencial, dispone como compatibles las tipologías de viviendas Unifamiliares Adosadas. Se corresponde con las zonas de Densidad Baja de carácter EXTENSIVO, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbanizable. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son análogos a los establecidos para la misma zona en suelo urbano, y se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	excepto los compatibles
		TERCIARIO	Comercial (pequeño y mediano)		Tanatorios
			Restauración		Crematorios
			Asistencial		Suministro de carburantes
			Recreativo		INDUSTRIAL
			Oficinas-administrativo	DOTACIONAL	Cementerios
		DOTACIONAL	Público o privado		
		APARCAMIENTO	Público o privado		

3. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 54. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (SUZR-UA).

1. El ámbito definido como Suelo Urbanizable Residencial, dispone como compatibles las tipologías de viviendas Unifamiliares aisladas. Se corresponde con las zonas de Densidad Baja de carácter EXTENSIVO, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbanizable. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son análogos a los establecidos para la misma zona en suelo urbano, y se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	unitario	TERCIARIO	Comercial (pequeño y mediano)	TERCIARIO	excepto los compatibles
			Restauración		Tanatorios - Crematorios
			Asistencial		Suministro de carburantes
			Oficinas-administrativo	INDUSTRIAL	
			DOTACIONAL	DOTACIONAL	Cementerios
		APARCAMIENTO	Público o privado	RESIDENCIAL	Múltiple

3. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada, pudiendo establecerse diversos niveles de intensidad en función de edificabilidades máximas permitidas para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 55. TERCIARIO AISLADA (TER).

1. El ámbito definido como Terciario de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbanizable. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General,, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global terciario.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son análogos a los establecidos para la misma zona en suelo urbano, y se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
TERCIARIO		INDUSTRIAL	grados I, II y III	RESIDENCIAL	Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
				INDUSTRIAL	Excepto grados I, II y III
				TERCIARIO	Crematorios
				DOTACIONAL	Cementerios

3. Se establecen dos niveles de intensidad en función de edificabilidades máximas permitidas para cada uno de ellos, y que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 56. DOTACIONAL AISLADA (DOT).

1. El ámbito definido como dotacional de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbanizable, tiene un carácter complementario del terciario; estando tan solo previsto en el sector correspondiente al “universitario y asistencial”, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global dotacional.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son análogos a los establecidos para la misma zona en suelo urbano, y se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
DOTACIONAL	EDUCATIVO	DOTACIONAL	DEPORTIVO	TERCIARIO	Comercial, Hotelero
	ASISTENCIAL		SOCIO CULTURAL	DOTACIONAL	Cementerios
	SANITARIO		RELIGIOSO	INDUSTRIAL	
		RESIDENCIAL	Se permite el uso residencial colectivo de residencia universitaria o religiosa	RESIDENCIAL	Se permite sólo una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar

CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 57. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El Plan General establece como zonas básicas de ordenación urbanística las correspondientes a las categorías establecidas para el Suelo No Urbanizable:

a) Suelo no Urbanizable Común (**SNUC**)

b) Suelo no Urbanizable Protegido (**SNUP**)

2. El suelo no urbanizable se regula por la legislación sectorial aplicable en cada caso y por la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable (LSNU). El Suelo No Urbanizable, carece de aprovechamiento lucrativo, salvo los supuestos de aprovechamientos permitidos en dicho suelo por la LSNU.

ARTÍCULO 58. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

1. El SNUC, está integrado por los siguientes tipos:

- Suelo no urbanizable común **SNUC-1**, Suelo No Urbanizable Común del régimen general aplicable por la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, en la que se establecen las condiciones para la ubicación de vivienda unifamiliar aislada, construcciones e instalaciones agrícolas, terciarias o de servicios en suelo no urbanizable.
- Suelo no urbanizable común **SNUC-2**, Suelo No Urbanizable Común, con valores Agrícola-Paisajísticos. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable las zonas de uso agrícola con valor paisajístico, como configurador del paisaje, y de los valores a conservar, por lo que se regulará en función de garantizar el mantenimiento y explotación racional y económica de sus usos agrícolas, para ejercer la función de un paisaje escénico de calidad con amplia cuenca visual. Su finalidad es el mantenimiento del uso agrícola evitando la proliferación de viviendas dispersas o la ocupación urbanística innecesaria de los cultivos, con la posibilidad de incrementar los usos vinculados a una agricultura ecológica, turismo agropecuario, casa rural, con actividades culturales, recreativas terciarias y de ocio, para la rehabilitación y puesta en valor de las edificaciones rurales preexistentes.

- Suelo no urbanizable común **SNUC-3**, Suelo No Urbanizable Común de reserva para la ubicación de instalaciones Recreativas Deportivas, Asistenciales y de Servicios a la comunidad, cuya desarrollo y autorización requiere de la aprobación de una Declaración de Interés Comunitario (DIC), y cuya ubicación se considera debe ser próxima al casco urbano y con facilidad de accesos.
- Suelo no urbanizable común **SNUC-4**, Suelo No Urbanizable Común, en el que se ha tramitado la correspondientes Declaración de Interés Comunitario (DIC) para Actividades extractivas, situada al este del término municipal, lindante con el municipio de Torreblanca. Cuenta con el correspondiente expediente de evaluación ambiental de la explotación (Expte 142/2006-AIA)
- Suelo no urbanizable común **SNUC-5**, Suelo No Urbanizable Común, en el que se ha tramitado la correspondientes Declaración de Interés Comunitario (DIC) para Actividad Agrícola de transformación a regadío y la construcción de una bodega. Corresponde a la zona que dispone de la correspondiente Declaración de Interés Comunitario, para la explotación agrícola y de una bodega, situada al este del término municipal, lindante con el municipio de Torreblanca.
- Suelo no urbanizable común **SNUC-6**, Suelo No Urbanizable Común, con usos incompatibles con cualquier tipo de edificación, siendo espacios de reserva para evitar la colmatación y continuidad de la edificación, de acuerdo con la estrategia de ocupación del territorio definida en el planeamiento (artículo 18.1.e de la Ley 10/2004 LSNU), para su futura y posible reclasificación de suelo a suelo urbanizable, cuando se colmate el suelo urbanizable, al ser compatible con el modelo territorial propuesto.
- Equipamientos e Infraestructuras en Suelo No Urbanizable. Zona para la implantación de **INFRAESTRUCTURAS**, DOTACIONES, OBRAS PÚBLICAS Y ACTUACIONES ESTRATÉGICAS, UTILIDAD PÚBLICA, que precisan emplazarse en Suelo No Urbanizable (E.D.A.R. DESALADORA, DEPÓSITOS y SUBESTACIÓN ELÉCTRICA).
- Suelo no urbanizable común **VIARIOS**, Carreteras locales. Zona ocupada por las INFRAESTRUCTURAS VIARIAS existentes, que se mantienen en la mayoría de los casos.

ARTÍCULO 59. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).

1. El SNUP, está integrado por los siguientes tipos:



- Suelo no Urbanizable con protección AMBIENTAL PAISAJÍSTICO **SNUP-AP** (con la existencia de ZEPA, LICs, Microrreservas) Zonas declaradas como RECURSO AMBIENTAL, que conforman zonas homogéneas con valores ambientales a preservar (Zepas, Montes de Utilidad Pública, ...) combinados con la existencia de un mosaico agro-forestal de alta valoración paisajística y cuyo mantenimiento resultan necesarios para un desarrollo sostenible según el modelo territorial establecido.
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-FP** SUELO FORESTAL PAISAJÍSTICO, corresponde a los suelos incluidos dentro del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, que no disponen de otro tipo de protección superior, y que se regulan a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010).
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-PT** CATALOGO, corresponde a las zonas correspondientes a los Bienes Incluidos dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, así como su zona de Entorno de Protección.
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-CA** de DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CAUCES, corresponde al Dominio Público Hidráulico correspondiente a los cauces de ríos y los barrancos; a los que se aplicará lo preceptuado por el Real Decreto legislativo 172001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUA, así como los ámbitos de protección correspondientes a los pozos de extracción para el abastecimiento de agua potable de la población.
- Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-VP** de VÍAS PECUARIAS, Corresponde a las identificadas y descritas en la memoria del Plan General, y sobre las que será de aplicación lo preceptuado en La Ley 3/ 1995, de 23 de marzo, Ley de Vías Pecuarias,(BOE, núm. 71, de 24 de marzo de 1995), y en la Ley 11/1994, de 27 de

diciembre, de la Generalitat Valenciana, Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, (DOGV, núm. 2423, de 9 de enero de 1995).

- Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial de carreteras, y que configura las áreas de reserva viaria estructural supramunicipal. SNUP-RV de RESERVA VIARIA CARRETERAS de la Red Básica, tanto estatal como autonómica. Son de aplicación las afecciones sectoriales de las Leyes de Carreteras de ámbito estatal y de la Comunidad Valenciana. Además se establecen bajo esta consideración, las reservas viarias para la red estructural de comunicaciones de la Red Primaria propuesta por el Plan General, para su obtención a través de la adscripción a los suelos urbanizables.
 - Suelo No urbanizable protegido **SNUP-RI** de RIESGO DE INUNDACIÓN – PATRICOVA, que conforma los espacios con riesgo de inundación definidos por el Estudio de Inundabilidad, como concreción a mayor escala del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
 - Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial de ferrocarriles, y que configura las áreas de reserva para la implantación de la infraestructura estructural supramunicipal. **SNUP-FC** de RESERVA FERROCARRIL.
 - Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial Aeronáutica, y que configura las áreas de ocupación del Aeropuerto de Castellón, con sus zonas de protección y aproximación de carácter estructural supramunicipal. **SNUP-AE** del SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO.
 - Suelo no urbanizable protegido por el Plan de Acción Territorial del Corredor de Infraestructuras, y que configura las áreas de reserva para el trasvase. **SNUP-IN**, de RESERVA INFRAESTRUCTURAS.
 - Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-LE**, por Afección de Líneas Aéreas de Alta y Media Tensión.
3. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

ARTÍCULO 60. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS COMO ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. El Sistema de Espacios Abiertos definido en el Estudio del Paisaje del Plan General, configura, conforme lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento del Paisaje, una Zona de Ordenación Urbanística, teniendo carácter estructural del contenido de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
2. A los efectos de conseguir los Objetivos de Calidad Paisajística definidos en el Estudio del Paisaje, se delimita el Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.
3. El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c) y 45.1.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores ecológicos, culturales y paisajísticos del lugar, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.
4. La inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establece garantiza el carácter de espacio abierto. Las Normas de Integración establecen las condiciones de uso de tales suelos.
5. Forman parte del Sistema de Espacios Abiertos, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, los siguientes paisajes:
 - Los elementos incluidos en el Catalogo de Paisaje.
 - Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior y que aún no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional. En cualquier caso incluirán:
 - la red hídrica,



- los senderos históricos,
 - las vías pecuarias,
 - las infraestructuras y similares, y
 - los corredores verdes a los que se refiere la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial.
6. Las Normas de Integración urbanísticas del Estudio del Paisaje del Plan General, definen el grado de protección y el régimen de usos y ordenación en el Sistema de Espacios Abiertos. De conformidad con los artículos 42 y 44 del Decreto 120/2006 Reglamento del Paisaje (RPJE).
 7. El Sistema de Espacios Abiertos dispone de una Normativa de carácter General, que es de aplicación a todos los suelos incluidos en dicha zona de ordenación urbanística, y una Normativa de carácter Específico, que se aplica, conforme a la clasificación urbanística de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable del Paisaje incluido en el Sistema de Espacios Abiertos.

ARTÍCULO 61. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.

1. Sobre todos los Paisajes que configuran el Sistema de Espacios Abiertos (SEA), son de aplicación las Normas de aplicación directa sobre cada tipo de suelo, establecida en la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, Reglamento del Paisaje, y Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística.
2. Con carácter general se establece la siguiente normativa:
 - a. Queda prohibida la edificación sobre rasante en todas las zonas incluidas en el Sistema de Espacios Abiertos, excepto las propias para el Interés Público y Social, con las limitaciones específicas de cada una de las normativas de la clasificación urbanística de cada zona.
 - b. Se mantendrá el arbolado existente, y se potenciarán las actuaciones de recuperación paisajística mediante la repoblación con arbolado autóctono y específico del ámbito en que se encuentre: Fluvial, Forestal, Cultivos, etc., generando un continuo de arbolado que actúe como corredores verdes ecológicos en todo el ámbito del Sistema de Espacios Abiertos.

c. En el entorno de las Vías de Comunicación, y aprovechando el espacio de la zona de servidumbre, establecida en el Plan General como de Reserva Viaria, (SNUP-RV), se procederá a la realización de una pantalla vegetal, formando un gradiente o cadena de material arbustivo – arbóreo de función múltiple:

- Mejora paisajística del entorno, así como de los accesos.
- Recuperación de especies autóctonas.
- Corredor biológico.
- Dispondrá de la suficiente permeabilidad para favorecer el tránsito de la fauna terrestre.
- Atenuación de la contaminación acústica.
- Mejora por la reducción de la contaminación atmosférica, por la retención de partículas en suspensión producidas por el tráfico de vehículos, y emisión del CO₂.
- Mejora del confort térmico, por la reducción de los efectos climáticos del viento.



TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 62. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Son normas de aplicación directa en el Suelo No Urbanizable, las descritas en los artículos 8 de la LUV, artículos 33, 34 y 35 de la LOTPP, artículos 12 a 27 de la LSNU, y artículo 100 del ROGTU.

ARTÍCULO 63. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Conforme a las categorías establecidas para el suelo no urbanizable y las zonas definidas se establece la normativa correspondiente para cada una de ellas.



CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

ARTÍCULO 64. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

1. El suelo No Urbanizable Protegido se estructura en las zonas siguientes:
 - a. Suelo no Urbanizable con protección AMBIENTAL PAISAJÍSTICO **SNUP-AP** (ZEPA, junto al mosaico agrícola paisajístico)
 - b. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-FP** SUELO FORESTAL PAISAJÍSTICO.
 - c. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-PT** CATALOGO
 - d. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-CA** de DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO CAUCES, y ámbitos de protección de pozos.
 - e. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-RI** de RIESGO DE INUNDACIÓN - PATRICOVA.
 - f. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-VP** de VÍAS PECUARIAS.
 - g. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-RV**, de CARRETERAS.
 - h. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-FC**, de FERROCARRILES.
 - i. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-AE**, de SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO.
 - j. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-IN**, de INFRAESTRUCTURAS.
 - k. Suelo no Urbanizable protegido **SNUP-LE**, de LÍNEAS AÉREAS ELÉCTRICAS DE ALTA MEDIA TENSIÓN.
2. Se desarrollan a continuación la normativa concreta para cada zona definida.

ARTÍCULO 65. ZONAS DECLARADAS COMO RECURSO DE INTERÉS AMBIENTAL PAISAJÍSTICO (SNUP-AP)

1. Comprende los suelos de uso predominantemente agrícola que forman parte del mosaico agroforestal como zona homogénea con valores ambientales y paisajísticos a preservar y cuyo mantenimiento resulta necesario para un desarrollo sostenible según el modelo territorial establecido.
2. Cualquier actuación en las áreas incluidas dentro de la delimitación de la ZEPA Planiols-Benasques, requerirá informe favorable previo del organismo autonómico competente

en materia de Espacios Naturales, de acuerdo a la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

3. Uso dominante: Se permiten en este ámbito los usos agrícolas aquellos otros directa o indirectamente relacionados con la explotación de cultivos, a excepción de la implantación de naves o invernaderos.
4. Usos compatibles: Se admiten como usos tolerados y compatibles con el dominante, las actividades que a continuación se relacionan. Dichos actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido previstos, serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la Consellería competente en materia de territorio, de acuerdo a la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, o normativa que la sustituya, en el caso de las construcciones agrarias, se tramitarán de acuerdo con el artículo 20 y 22 de la Ley 10/2004, es decir con previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura.
 1. Construcciones e instalaciones agrícolas. Se permiten en este epígrafe, casas de aperos de labranza, depósitos y casetas para riego con una ocupación máxima de 30 m²s.
 2. Viviendas rurales aisladas, vinculadas a explotaciones agrícolas.
 - a. Sólo se permiten en edificaciones preexistentes y en su condición de elemento perteneciente al paisaje agroforestal objeto de protección y puesta en valor.
 - b. La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m²/m².
 - c. La altura máxima se limita a seis metros (6 m.).
 - d. Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco metros (5 m.).
 - e. Las construcciones y las rehabilitaciones o reformas integrales que se realicen en las mismas, se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. De conformidad con lo dispuesto en el art. 48 del Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell de la Generalitat, por el

que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Generalitat Valenciana, deberán adjuntar Estudio de Integración paisajística.

- f. Las citadas instalaciones precisarán de la emisión de Informe previo por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, según lo dispuesto en la Orden de 17 de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.
 - g. Quedan excluidas de la aplicación de las anteriores reglas los elementos integrantes del catálogo de arquitectura rural, remitiéndose el régimen jurídico referente a los usos compatibles, tolerados y prohibidos a la elaboración de un Plan Especial que se apruebe al efecto.
3. Actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio en Masías y otras edificaciones rurales preexistentes. En las edificaciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor del PG, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agroforestal del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:
- a. Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas.
 - b. Hoteles, albergues y casas rurales, de acuerdo a la normativa sectorial en materia de Turismo y con el previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.
 - c. Tiendas de artesanía y productos agrícolas que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, y que cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 20 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación



esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Cualquier otra ampliación que resultara necesaria para los fines descritos, requeriría una tramitación de Declaración de Interés Comunitario (DIC), y su correspondiente Estudio de Integración Paisajística (EIP).

4. Infraestructuras básicas. Se incluyen en este apartado las instalaciones de telefonía móvil, redes de fibra óptica, redes de gas, líneas eléctricas, redes de saneamiento y agua potable y otros servicios que sea necesario o conveniente ubicar en suelo no urbanizable.

La autorización de la construcción estará condicionada a la valoración positiva que analice la conveniencia, oportunidad y necesaria implantación de la obra declarada en suelo no urbanizable o considerada de utilidad pública o interés social en el medio rural.

Los corredores que en el territorio conforman las infraestructuras viarias y ferroviarias se consideran los lugares más apropiados para la implantación de estos servicios siempre que se resuelva de forma satisfactoria el impacto visual y ambiental. En todo caso, las instalaciones de nueva creación se ejecutarán necesariamente soterradas.

Con el fin de minimizar el impacto ambiental y visual de estas instalaciones/, a iniciativa de la administración o de las compañías concesionarias u operadoras de los servicios, se procederá, de conformidad con el art. 38.d) y 75 LUV en relación con el art. 177 ROGTU a la redacción y tramitación de planes especiales de ordenación, sectorial o global, en su condición de corredores de infraestructuras, que tiendan a agrupar las instalaciones de los diferentes operadores de cada servicio y definan la ubicación y características de las instalaciones de cada uno.

Será necesario tramar, de forma paralela, el correspondiente estudio de impacto ambiental que evalúe las consecuencias de la implantación de las instalaciones.

5. Movimientos de tierra, terraplenados y nivelados. Se permiten los movimientos de tierra, terraplenados y nivelados propios de la actividad agrícola, quedando prohibidos los movimientos de tierras que conlleven cambios en la topografía actual del terreno, salvo si éstos constituyen parte de un proyecto de recuperación de las condiciones naturales de los ecosistemas del ámbito afectado.

6. Usos dotacionales públicos. Se podrán llevar a cabo obras e instalaciones necesarias para la gestión de bienes de dominio o servicio público así como actividades de utilidad pública o interés social.

ARTÍCULO 66. ZONAS DECLARADAS COMO SUELO FORESTAL PAISAJÍSTICO (SNUP-FP)

1. Corresponde a los suelos incluidos dentro del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, que no disponen de otro tipo de protección superior.
2. Se regulan conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010).
3. Cualquier actuación, en las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable Protegido de Uso Forestal, requerirá la autorización correspondiente, conforme a su legislación sectorial específica.
4. Cualquier actuación en las áreas incluidas dentro de la delimitación de la ZEPA Planiols-Benasques, requerirá informe favorable previo del organismo autonómico competente en materia de Espacios Naturales, de acuerdo a la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
5. Las pistas y caminos forestales y rurales, e instalación de infraestructuras de cualquier tipo que sean autorizadas, se realizarán atendiendo a su máxima integración en el paisaje y su mínimo impacto ambiental.
6. Al objeto de preservar o mejorar y salvaguardar los recursos del suelo forestal del municipio, se limitan los usos previstos a los propios de la condición de dicho suelo, admitiendo tan solo usos complementarios que potencien y mejoren el carácter de uso y disfrute público, con las restricciones que imponen las condiciones de los valores tradicionales a preservar.

7. Las zonas incluidas dentro de dicha calificación que se hayan deteriorado como consecuencia de la explotación minera, cualquiera otras actividades autorizadas en dicho tipo de suelo como consecuencia de las autorizaciones y concesiones legalmente establecidas, catástrofes o acciones fortuitas, estarán sujetos a su restauración y recuperación.
8. Su recuperación se formalizará mediante Programas de Restauración o Mejora Paisajística, que conforme a los dispuesto en el apartado 3 del artículo 27 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, son instrumentos que tienen por objeto la restauración o rehabilitación de aquellos espacios cuyo paisaje ha sufrido un elevado grado de deterioro como consecuencia de las actividades humanas o de la falta de actuaciones para su mantenimiento.

ARTÍCULO 67. ZONAS DECLARADAS COMO BIENES DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (SNUP-PT)

1. Al objeto de preservar o mejorar y salvaguardar los recursos históricos, se limitan los usos previstos a los propios de uno de los elementos incluidos dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, admitiendo tan solo los usos propios del Bien, y los usos complementarios que potencien y mejoren el carácter del mismo, con las restricciones que imponen las condiciones de los valores patrimoniales a preservar.
2. La ordenación pormenorizada se formalizará mediante Planes Especiales de Protección, que se plantean de dos tipos: del Conjunto Histórico Tradicional, y de los Bienes de Interés Cultural y/o Relevancia Local.
3. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Tradicional cuyas funciones concretas, conforme al artículo 39 de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano, serán:
 - a. Mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.
 - b. Evitar las modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.
 - c. Establecer un perímetro continuo o discontinuo de mayor alcance que el reconocido en la declaración. El perímetro así declarado pasará integrarse en el Conjunto Histórico a todos los efectos.



- d. Articular y regular las actuaciones que supongan remoción o alteración del subsuelo, estén sujetas o no a licencia municipal, respecto del patrimonio arqueológico de su ámbito, bajo las cautelas establecidas en los artículos 59 a 65 de la Ley 5/2007 de Patrimonio Cultural Valenciano.
- e. Incentivar operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciando la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de las dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.
- f. El objeto principal es la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.
- g. Facilitar la evaluación patrimonial y asegurar la continuidad de los procesos de renovación urbana, garantizando que la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionando la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación. Idéntico criterio se practicará en el desarrollo de remodelaciones urbanas previstas o permitidas por el planeamiento. Los inmuebles que sean sustituidos consecuencia de su destrucción por cualquier circunstancia tomarán como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona o área en que se encuentran ubicados.
- h. El Plan Especial puede recoger o ampliar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, que define los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles.
- i. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente. En este supuesto se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubica.
- j. Declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.
- k. Procurará la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto, y proveerán las

medidas de ornato que deban regir en la conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.

- I. Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, el planeamiento especial dispondrá de normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles, diferenciada en función de las características propias de cada zona homogénea, así delimitada mediante estudios histórico-arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos, cuyo nivel de detalle puede llegar a pormenorizar frentes urbanos, ejes o tramos viarios, manzanas e incluso lienzos de fachadas de las mismas. Para ello se regularán, como mínimo, los siguientes parámetros: escala y parcelación, relación orográfica, relación entre plano de fachada y alineación, sección general, perfil y cubiertas, vuelos y su disposición, relación macizo-vano, tipología de huecos, composición, materiales, acabados, ornamento, color e iluminación.
- m. El Plan definirá los criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos.
- n. Regulará, con carácter limitativo, el establecimiento o la instalación de accesorios tales como toldos, marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuertos a su envolvente arquitectónica.
- o. Asegurará la recuperación del aspecto, ornamento y cromatismo característicos de las edificaciones, implantando, para aquellas que carezcan de referentes propios, que sean remodelables o de nueva construcción, la correspondiente carta de color y repertorio de acabados a los que atenerse, y para todas, en general, las prescripciones técnicas que condicionen la iluminación de exteriores.
- p. En cuanto a los espacios públicos y/o viales, regulará la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos ambientales.
- q. El Plan dispondrá que toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.
- r. Analizará la estructuración viaria para articular normativamente la jerarquización y funcionalidad del espacio público en relación con el uso, la accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos. Priorizará el uso peatonal, el transporte público y la

- dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.
- s. Dispondrá de instrumentos para el seguimiento y gestión integrada del Conjunto Histórico.
4. Plan Especial de Protección a entornos de Monumentos, Jardines Históricos y, en su caso, de Espacios Etnológicos, conforme al artículo 39.3 de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano, serán:
- a. Delimitará con precisión el ámbito con el fin de proveer la adecuada protección y valoración de estos bienes, el entorno de protección proponiendo, con motivos justificados en la mejora tutelar, los reajustes necesarios del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.
 - b. Establecerá con precisión, en desarrollo de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano, aquellas intervenciones que por su ámbito de incidencia o por su trascendencia patrimonial requerirán de la previa autorización de la Consellería competente en materia de cultura.
 - c. La regulación urbanística regulará la recuperación de aquellos valores arquitectónicos y paisajísticos acreditados, que se hubiesen visto afectados con anterioridad a la declaración.
 - d. Arbitrarán las medidas necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro visual o ambiental de este espacio.
 - e. En ámbitos rurales, el Plan establecerá el tratamiento de la geomorfología y orografía del terreno acorde con la contextualización histórico-paisajística del bien, prohibiendo cualquier movimiento de tierras que pueda afectar a la caracterización propia del lugar, así como cualquier clase de vertido.

ARTÍCULO 68. ZONAS AFECTADAS POR RIESGO DE INUNDACIÓN (SNUP-IN)

1. Al corresponder a un municipio en el que existen riesgos de inundación, reflejados en el Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana, (PATRICOVA), se ha procedido a efectuar el correspondiente Estudio de Inundabilidad, en las zonas que afectan a áreas clasificadas como urbano, urbanizable, así como las

zonas de suelo no urbanizable, en las que cabe la posibilidad de establecer diferentes usos y actividades, sobre los que se establece la correspondiente normativa.

2. En Suelo No Urbanizable Protegido afectado por RIESGO DE INUNDACIÓN DE NIVEL 2, 3 ó 4, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares, sanitarios o deportivos; infraestructuras puntuales estratégicas como estaciones depuradoras, plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.
3. En Suelo No Urbanizable Protegido afectado por RIESGO DE INUNDACIÓN DE NIVEL 5 ó 6, se prohíben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan.

ARTÍCULO 69. ZONA CORRESPONDIENTE A LAS VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP), Y CAMINOS TRADICIONALES.

1. Se entiende por vía pecuaria las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.
2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
3. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, que no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrán alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.
4. Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.
5. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:
 - Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

- Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
 - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
6. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.
7. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, en el caso en que se autoricen ocupaciones temporales que no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquél.
8. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.
9. Tienen la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección en toda su anchura y trazado, por lo que cuando discurren atravesando un suelo urbano o urbanizable, se integrará dentro de la ordenación sin que contabilice su superficie, tratándose como senda ajardinada, no siendo aceptables pavimento asfáltico o similar.
10. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse serán competencia de la Consellería que ostente la competencia en materia de medio ambiente y territorio, ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.
11. Dentro del término municipal de Benlloch, existen las siguientes vías pecuarias:
- Colada del Mas del Consell, esta vía pecuaria tiene dos tramos en cuanto a su anchura, el primero desde el comienzo hasta pasado el Pou de la Mosca y camino

del Consell que tiene 8 m. de ancho y el segundo desde ese punto hasta el casco urbano con 3 m. de ancho.

- Colada del Pas de les Roses, Ancho que se le asigna, en 1º tramo del Pas del Consell hasta el último ángulo a la izquierda antes de la carretera 3 m. y de aquí al final 8 m.
- Colada Camino de los Romanos, dispone de un ancho legal de 4 m.
- Vereda del Ventorrillo, con un ancho legal de 21 m.
- Colada del Camino Viejo de Cabanes, con un ancho legal de 8 m.
- Vereda del Camino de la Fusta, con un ancho de 21 m.

12. A las vías pecuarias se les aplicará el grado de protección que requieran por su propia naturaleza. Se respetará el mayor entre el ancho actual existente y el ancho legal, en su trazado para, además y con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:

- a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por las vías pecuarias y vía verde, con un ancho de 5'00 metros desde el borde del ancho legal del camino de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.
- b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 5'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.

13. A los caminos "tradicionales" públicos se les aplicará el grado de protección similar a las vías pecuarias que requieran por su propia naturaleza. Se respetará el ancho actual existente en su trazado y no podrá ser menor de 5 metros de anchura para, además y con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:

- a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por los caminos tradicionales y vías pecuarias, con un ancho de 3'00 metros desde el borde del

ancho legal del camino (o de 5 metros desde el eje, cuando no exista un ancho legal mínimo), de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.

- b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 3'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.
- c) La valla se adecuará en todo caso, al entorno en que se sitúe, disponiendo de un máximo de 1'5 m. de cerramiento ciego, y de 1'50 m, de cerramiento calado con un porcentaje superior al 50 % de huecos, pudiéndose establecer barreras verdes con setos o similares con plantas trepadoras.



CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

ARTÍCULO 70. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

1. El suelo no urbanizable común, identificado en la cartografía del Plan General, bajo la clave SNUC, comprende el conjunto de terrenos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable y conforme al Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), de la Evaluación Ambiental Estratégica, que se acompaña a este Instrumento de Planeamiento Urbanístico.
2. El suelo No Urbanizable Común se estructura en las zonas siguientes:
 - Suelo no urbanizable común **SNUC-1**, Suelo No Urbanizable Común del régimen general aplicable por la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.
 - Suelo no urbanizable común **SNUC-2**, Suelo No Urbanizable Común, con valores Agrícola-Paisajísticos. Áreas agrícolas ubicadas en la zona oeste del término municipal, que configuran el fondo de paisaje agrícola del casco urbano. Configura una zona de reserva de uso agrícola con el mantenimiento del paisaje tradicional.
 - Suelo no urbanizable común **SNUC-3**, Suelo No Urbanizable Común, compatible con la tramitación de Instalaciones Deportivo-Recreativas, Asistenciales y servicios cuya ubicación es interesante la proximidad al casco urbano, a través de las correspondientes Declaraciones de Interés Comunitario.
 - Suelo no urbanizable común **SNUC-4**, Suelo No Urbanizable Común, en el que se ha tramitado la correspondientes Declaración de Interés Comunitario (DIC) para Actividades extractivas, situada al este del término municipal, lindante con el municipio de Torreblanca. Cuenta con el correspondiente expediente de evaluación ambiental de la explotación (Expte 142/2006-AIA)
 - Suelo no urbanizable común **SNUC-5**, Suelo No Urbanizable Común, en el que se ha tramitado la correspondientes Declaración de Interés Comunitario (DIC) para Actividad Agrícola de transformación a regadío y la construcción de una bodega. Corresponde a la zona que dispone de la correspondiente Declaración de Interés Comunitario, para la explotación agrícola y de una

bodega, situada al este del término municipal, lindante con el municipio de Torreblanca.

- Suelo no urbanizable común **SNUC-6**, Suelo No Urbanizable Común, con preservación de edificación, para su futura y posible reclasificación de suelo a suelo urbanizable, cuando se colmate el suelo urbanizable, al ser compatible con el modelo territorial propuesto.
- Suelo no urbanizable común **VIARIOS**, Carreteras locales.
- Suelo no urbanizable común de Infraestructuras y servicios necesarios en suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 71. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. (SNUC-1)

1. En suelo no urbanizable común, identificado en la cartografía del Plan General, bajo la clave SNUC-1, comprende el conjunto de terrenos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable y conforme al Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), de la Evaluación Ambiental Estratégica, que se acompaña a este Instrumento de Planeamiento Urbanístico.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 100 del ROGTU:
 - a. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
 - b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - c. En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
 - d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
 - e. Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.

3. En relación a las edificaciones y construcciones serán de aplicación las siguientes reglas:

- a. Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas de los planes, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclavan, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.
 - b. Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.
 - c. No podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos plantas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.
 - d. En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.
 - e. Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.
4. En suelo NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC), y conforme a la ordenación por zonas establecida, se podrán realizar los usos, actividades y aprovechamientos correspondientes a cada zona siguientes:
- a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.



- b. Con las limitaciones que se señalan, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal para la edificación en suelo no urbanizable común se podrán ejecutar las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
- Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales. Tales como almacenes vinculados a la actividad agrícola, o forestal, invernaderos, viveros, y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, o forestal o cinegética o para la conservación del medio natural. Estas construcciones e instalaciones y sin perjuicio del procedimiento establecido al efecto deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
 - Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.
- c. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:
- Actividades productivas y terciarias o de servicios.
- d. Los usos, actividades y aprovechamientos no previstos en cada una de la zonas o subzonas en las que se subdivide el Suelo No Urbanizable Común no podrán tener cabida en el mismo en el término municipal, salvo las agropecuarias, forestales o cinegéticas o aquellos sometidos al régimen de las obras públicas, así como las que la Generalitat Valenciana, conforme a las estrategias sectoriales autorice sujetas a la previa Declaración Interés Comunitario y en los términos establecidos en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.
5. Configuración del Núcleo de Población en el suelo NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC): Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.
6. Posibilidad de formación de núcleo de población: Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo cuando en una hectárea de suelo, configurada en cualquiera orientación y tomando como centro de ella la edificación para la que se solicita licencia, existan dos edificaciones con licencia o sobre las que la Administración haya

perdido la facultad de dictar medidas de restablecimiento de la legalidad, o que en todo caso, las existentes superen el 2% de ocupación de dicha hectárea.

ARTÍCULO 72. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN CON VALORES AGRÍCOLAS-PAISAJÍSTICOS (SNUC-2)

1. Se incluye en esta categoría de suelo no urbanizable, los sectores de Suelo agrícola tradicional de elevado valor paisajístico y etnográfico correspondiente al ámbito de la Unidad de Paisaje, situados al oeste del término municipal en la Serra d'Engarcerán.
2. Corresponde a una zona que ha sufrido un proceso de transformación significativa a cultivos arbolados que conforme a la estrategia territorial adoptada, se excluyen del proceso de urbanización, al objeto de preservar o mejorar el paisaje y salvaguardar los recursos agrícolas, naturales o históricos. Se limitan los usos previstos a los propios de zona, admitiendo tan solo usos complementarios que potencien y mejoren el carácter propio de la zona.
1. Las actuaciones sobre dichas zonas y la ordenación pormenorizada, en su caso, se formalizará mediante Programas de Paisaje cuyas funciones concretas serán:
 - a. La preservación de los paisajes que, por su carácter natural, visual o cultural, requieren intervenciones específicas e integradas.
 - b. La puesta en valor del paisaje singular de cada lugar como recurso turístico.
 - c. El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes agropecuarios y rurales.
 - d. La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural.
 - e. La elaboración de proyectos de mejora paisajística de áreas degradadas, con una atención particular a las infraestructuras de transporte y tendidos aéreos.
 - f. El fomento de las actuaciones de las administraciones locales y de las entidades privadas en la protección, ordenación y gestión del paisaje.
 - g. La adquisición de suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.
 - h. La mejora paisajística de entornos históricos y arqueológicos
 - i. La mejora paisajística de los entornos rurales y de las explotaciones agropecuarias
2. En cualquier caso la atribución de usos privados comportará el establecimiento de las condiciones de adjudicación por "concesión administrativa", de la posible explotación de los usos complementarios definidos en cada área, estableciendo las condiciones concretas para su instalación, el plazo de la concesión y el canon correspondiente.



3. En la normativa urbanística de desarrollo, se establecerá para estos parques las condiciones de compatibilidad de su uso con la protección de los valores existentes.
4. Este suelo comprende aquellas áreas en las que el valor del suelo o la actividad agrícola aconsejan mantener las citadas áreas, vinculadas a explotaciones agrícolas, con la vocación de preservar el tipo de terreno y de cultivo incluso manteniendo cultivos intensivos. Se plantea la compatibilidad de usos vinculados o complementarios a la explotación agrícola mantenedora del paisaje, para garantizar una explotación racional que garantice la rentabilidad económica.
5. La finalidad del régimen de protección es el mantenimiento del uso agrícola evitando la proliferación de viviendas dispersas o la ocupación urbanística innecesaria de estos cultivos.
6. Usos dominantes: Se permiten en este ámbito los usos agrícola y aquellos otros directa o indirectamente relacionados con el proceso de cultivo de plantaciones de cítricos, frutales y hortalizas.
7. Usos compatibles: Se admiten como usos tolerados y compatibles con el dominante, las actividades que a continuación se relacionan:
 1. Construcciones e instalaciones agrícolas. Se permiten en este epígrafe, casas de aperos de labranza, depósitos y casitas para riego por goteo o localidad con una ocupación máxima de 30 m²s.
 2. Almacenes vinculados a una explotación agrícola.
 - a. Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de quince mil metros cuadrados (15.000 m²) independientes o integradas por diferentes fincas cuya vinculación (agrupación) se hará constar en el registro de la propiedad.
 - b. La superficie máxima ocupable se establece en el 1 % de la finca.
 - c. La edificabilidad máxima se establece en 0,020 m²/m².
 - d. La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).
 - e. Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m.).

- f. Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Generalitat Valenciana, deberán adjuntar Estudio de Integración paisajística.
 - g. Las citadas instalaciones precisarán de la emisión de Informe previo por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, según lo dispuesto en la Orden de de 17 de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.
 - h. Quedan prohibidas las actividades que precisen de la utilización de maquinaria o que supongan la manipulación y transformación o envasado de productos.
3. Viviendas rurales aisladas, vinculadas a explotaciones agrícolas.
- h. Sólo se permiten en edificaciones preexistentes y en su condición de elemento perteneciente al paisaje de la huerta objeto de protección y puesta en valor, o en parcelas superiores a 15.000 m².
 - i. La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m²/m².
 - j. La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).
 - k. Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco metros (5 m.).
 - l. Las construcciones y las rehabilitaciones o reformas integrales que se realicen en las mismas, se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. De conformidad con lo dispuesto en el art. 48 del Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Generalitat Valenciana, deberán adjuntar Estudio de Integración paisajística.
 - m. Las citadas instalaciones precisarán de la emisión de Informe previo por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, según lo dispuesto en la Orden de de 17

de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

- n. Quedan excluidas de la aplicación de las anteriores reglas los elementos integrantes del catálogo de arquitectura rural, remitiéndose el régimen jurídico referente a los usos compatibles, tolerados y prohibidos a la elaboración de un Plan Especial que se apruebe al efecto.
4. Actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio en Alquerías, Caseríos y otras edificaciones rurales preexistentes. En las edificaciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor del PG, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:
- a. Salones de fiesta.
 - b. Salones de banquetes.
 - c. Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos agrícolas en su condición de "Puntos de degustación".
 - d. Hoteles rurales.
 - e. Albergues turísticos.
 - f. Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
 - g. Mercadillos, al aire libre o similares.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural.



5. Infraestructuras básicas. Se incluyen en este apartado las instalaciones de telefonía móvil, redes de fibra óptica, redes de gas, líneas eléctricas, redes de saneamiento y agua potable y otros servicios que sea necesario o conveniente ubicar en suelo no urbanizable.

La autorización de la construcción estará condicionada a la valoración positiva que analice la conveniencia, oportunidad y necesaria implantación de la obra declarada en suelo no urbanizable o considerada de utilidad pública o interés social en el medio rural.

Los corredores que en el territorio conforman las infraestructuras viarias y ferroviarias se consideran los lugares más apropiados para la implantación de estos servicios siempre que se resuelva de forma satisfactoria el impacto visual y ambiental. En todo caso, las instalaciones de nueva creación se ejecutarán necesariamente soterradas.

Con el fin de minimizar el impacto ambiental y visual de estas instalaciones/, a iniciativa de la administración o de las compañías concesionarias u operadoras de los servicios, se procederá, de conformidad con el art. 38.d) y 75 LUV en relación con el art. 177 ROGTU a la redacción y tramitación de planes especiales de ordenación, sectorial o global, en su condición de corredores de infraestructuras, que tiendan a agrupar las instalaciones de los diferentes operadores de cada servicio y definan la ubicación y características de las instalaciones de cada uno.

Será necesario tramitar, de forma paralela, el correspondiente estudio de impacto ambiental que evalúe las consecuencias de la implantación de las instalaciones.

6. Movimientos de tierra, terraplenados y nivelados. Se permiten los movimientos de tierra, terraplenados y nivelados propios de la actividad agrícola, quedando prohibidos los movimientos de tierras que conlleven cambios en la topografía actual del terreno, salvo si éstos constituyen parte de un proyecto de recuperación de las condiciones naturales de los ecosistemas del ámbito afectado.

7. Usos dotacionales públicos. Se podrán llevar a cabo obras e instalaciones necesarias para la gestión de bienes de dominio o servicio público así como actividades de utilidad pública o interés social
8. Usos incompatibles: Se prohíben los invernaderos y las instalaciones ganaderas, así como cualquier otra que pueda generar impactos paisajísticos.

ARTÍCULO 73. ZONA D.I.C. DE ACTIVIDAD EXTRACTIVA. (SNUC-4)

1. Se corresponde con la zona delimitada que dispone de los derechos de explotación minera, tanto desde la Concesión efectuada por el Ayuntamiento de Benlloch, así como por el organismo competente en Minas, que se ubican en suelo No Urbanizable.
2. Su uso y finalidad es la explotación de los recursos mineros conforme a las concesiones administrativas correspondientes, disponiendo el especial compromiso de la restauración paisajística de la zona, bajo los siguientes criterios:
 - a) Recuperación de la zona como zona forestal, a través de la reforestación con especies autóctonas integrando con el arbolado colindante fuera de la zona de explotación.
 - b) Dado que el suelo de la concesión es de titularidad municipal, quedarán condicionados en sus accesos y servicios para el uso y disfrute de los ciudadanos como un área recreativa de tipo natural.
 - c) Su restauración exigirá la aprobación previa de un Programa de restauración Paisajística de la zona degradada por la explotación minera, cuya tramitación y contenido se adecuará al contenido y tramitación vigente exigible en la Legislación de Minas y de Paisaje.

ARTÍCULO 74. ZONA D.I.C. DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. (SNUC-5)

1. Se corresponde con la zona delimitada que dispone de los derechos de transformación agrícola intensiva, y anexos como bodega, tanto desde la Concesión efectuada por el Ayuntamiento de Benlloch, así como por el organismo competente de la Consellería de Agriculturas, que se ubican en suelo No Urbanizable.
2. Su uso y finalidad es la explotación de la actividad agrícola y terciaria (bodega) conforme a las concesiones administrativas correspondientes, disponiendo el especial compromiso de la conservación y protección de la zona arqueológica incluida dentro del catálogo y del inventario de la Dirección General de Patrimonio de Consellería de Cultura.

ARTÍCULO 75. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN CON PRESERVACIÓN DE EDIFICACIÓN (SNUC-6)

1. Suelo no urbanizable común SNUC-6, con usos incompatibles con cualquier tipo de edificación, siendo espacios de reserva para evitar la colmatación y continuidad de la edificación, de acuerdo con la estrategia de ocupación del territorio definida en el planeamiento (artículo 18.1.e de la Ley 10/2004 LSNU).
2. Dentro de este grupo se encuentran los Suelo No Urbanizable Común con posibilidad de reclasificación futura, puesto que corresponden a suelos que careciendo de valores específicos a proteger, y que de conformidad con la dinámica de crecimiento y con las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEUT), por lo que se plantean como sitios compatibles para su desarrollo, una vez queden colmatados los suelos vacantes urbanos y los urbanizables propuestos del presente plan general. Se definen con tal fin los suelos incluidos dentro del perímetro del viario de ronda perimetral delimitado para resolver la movilidad sostenible del municipio, y como límite físico concreto de sus posibilidades de crecimiento.
3. Además, como criterio complementario, en el ámbito de una franja de 200 metros desde dicha ronda viaria perimetral (excepto la zona calificada como SNUC-3, se prohíbe la implantación de actividades e instalaciones permanentes que limiten la funcionalidad de los viarios de ronda, y la viabilidad de futuros planeamientos.

ARTÍCULO 76. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. (SNUC-RV)

1. Se corresponde con el trazado existente de los viarios de carácter primario que discurren por suelo No Urbanizable.
2. El trazado de la Red viaria estará delimitado por las franjas paralelas a las márgenes de las principales vías de comunicación, en las que solamente se permitirán los usos fijados por las vigentes Ley de Carreteras Estatal y de la Comunidad Valenciana para las zonas de dominio, servidumbre, afección y límite a la edificación, fijadas en las mismas.

ARTÍCULO 77. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES, OBRAS PÚBLICAS Y ACTUACIONES ESTRATÉGICAS DE UTILIDAD PÚBLICA.

1. Para este tipo de suelo tan solo se autorizarán los usos genéricos relacionados en el epígrafe, cuya regulación se establece a continuación, en función del carácter público o privado.

ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS TERRITORIALES

1. Conforma se dispone en el Art. 29 de la Ley 10/2004 del SUELO NO URBANIZABLE, en las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.
2. No estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que conforme a su legislación sectorial estén exentas de la misma.
3. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el Ayuntamiento la calidad y legitimación por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.
4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.
5. Cuando para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en la legislación urbanística.
6. Las actuaciones para la ejecución de obras e infraestructuras o servicios públicos de especial importancia por su impacto territorial supramunicipal requerirán la aprobación de planes especiales de protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras públicas que se pretendan implantar en los términos previstos en la legislación urbanística o, en su caso, en los planes de acción territorial, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica reguladora de las infraestructuras de carácter energético.

ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LOS PARTICULARS



1. En términos análogos al apartado anterior, y conforme se dispone en el Art. 30 de la Ley de la Ley 10/2004 del SUELO NO URBANIZABLE, estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en la ley, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en el artículo 7.2 de esta ley.
 2. Todos los actos de uso y aprovechamiento en este suelo requerirán, además, de informe favorable de la Consellería competente en materia de territorio, y de las autorizaciones preceptivas determinadas en la legislación sectorial correspondiente.
 3. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en la ley, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.
 4. Las licencias que autoricen actos de edificación en este suelo se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.
1. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo no urbanizable, sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

ARTÍCULO 78. REGULACIÓN DEL USO, DESTINO, CONSERVACIÓN O REFORMA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES CON ANTERIORIDAD DEL PLANEAMIENTO.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN:

1. Las edificaciones y construcciones incluidas en SUELO DE RESERVA PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES, OBRAS PÚBLICAS Y ACTUACIONES ESTRATÉGICAS, DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL, quedarán en situación de "fuera de ordenación"; en ellas tan solo se autorizarán las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.
2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones emplazadas en zonas contiguas a carreteras o VIARIOS DE CARÁCTER PRIMARIO emplazados en suelo No urbanizable,

serán de aplicación las condiciones que conforme la legislación específica se establecen para cada tipo de carretera. Como norma general, para las situadas en la zona de protección tan solo podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

3. En las edificaciones y construcciones emplazadas en suelo de uso prioritario AGRÍCOLA, con anterioridad a la aprobación del planeamiento se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) Las construcciones e instalaciones "autorizadas", mantendrán sus características y condiciones existentes, admitiéndose su modificación o ampliación en los términos establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable.
 - b) En las Viviendas aisladas de carácter familiar no relacionadas con la producción concreta de la finca donde se ubica, tan solo se autorizarán las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que no supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen, así como las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO:

1. Las edificaciones y construcciones existentes emplazadas en suelo que prohíba expresamente su compatibilidad, quedarán en situación de "fuera de ordenación", por lo que en tanto se redacte el correspondiente Proyecto Medioambiental, o Programa de Paisaje tan solo se autorizarán las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
2. En el ámbito del SUELO DESTINADO A CAUCES, no existen edificaciones ni construcciones, por lo que no resulta necesario establecer condiciones sobre estas. En los ámbitos de las zonas de servidumbre quedarán en situación de "fuera de ordenación", por lo en ellas tan solo se autorizarán las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

3. Las edificaciones y construcciones existentes emplazadas en el ámbito de las VÍAS PECUARIAS, quedarán en situación de "fuera de ordenación", por lo en ellas tan solo se autorizarán las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. No obstante, si en el proceso en los Planes de desarrollo que afecten a los sectores donde se integran, se dispusiera su modificación o desvío de estas, la edificación o construcción quedara desafectada, siendo de aplicación lo dispuesto para cada caso en el planeamiento correspondiente.

TÍTULO V.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

CAPÍTULO I. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

ARTÍCULO 79. CLASIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DEL PLAN GENERAL.

1. Se clasifican como Red Estructural, conforme al artículo 52 de la LUV, los elementos de la Red Primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público, y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyen a la articulación del municipio.
 - a) Las Redes de transporte (PRV), correspondientes a las infraestructuras de carácter interurbano existente en el término municipal, cuya descripción se contiene en la **memoria justificativa**:
 - b) Las Infraestructuras (PID), entre las que cabe distinguir entre:
 - Los depósitos y arterias principales de la Red de abastecimiento de agua potable.
 - La E.D.A.R. y colectores generales de la Red de saneamiento
 - La Subestación eléctrica, las redes de media tensión y centros de transformación.
 - El actual Cementerio, y los terrenos previstos para su ampliación
 - El espacio de reserva para Ecoparque.
 - Suelo de Reserva de Infraestructuras de transporte
 - c) Equipamientos Generales (PEQ), diferenciados en cuanto al uso concreto a que se destinan en:
 - Educativo - Cultural (PED).- Se integran en este tipo las dotaciones educativas correspondientes a los Centros de Enseñanza Infantil y Primaria y a los Institutos de Bachillerato, así como las de carácter cultural como la Casa de Cultura, y la Reserva de suelo para tal fin.
 - Deportivo - Recreativo (PRD).- Integran estos equipamientos los destinados a usos deportivos como el Polideportivo y la Reserva de suelo para tal fin.
 - Asistencial (PTD).- se integran en este suelo las dotaciones correspondientes a los Centros de Salud.
 - Administrativo - Institucional (PAD), corresponde a los edificios del Ayuntamiento y anejos.



- d) Se consideran como elementos de titularidad privada que dispongan de la condición de Red Primaria o Estructural de dotaciones, la iglesia Parroquial, y las Ermitas, de carácter religioso, y los edificios y espacios de titularidad privada incluidos dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
 - e) Los parques públicos de naturaleza urbana (PQL), formado por terrenos existentes o cuya reserva conviene configurar, que cumplen las condiciones de diseño exigidas en el Art. 127 del R.O.G.T.U., teniendo una superficie mínima de 2,5 Ha, en la que se puede inscribir un círculo de 150 metros de diámetro, y que por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado.
 - f) Los espacios naturales, formados por las zonas donde se requiere preservar el suelo de los desarrollos urbanísticos, en virtud de su calidad ambiental reconocida, y que por tanto se deben integrar en el conjunto del Sistema de Espacios Abiertos, formando parte de la Red Primaria o Estructural. Se considera con esta clasificación las zonas en el entorno del Tossal de Subarra.
2. Los terrenos que se reseñan en el apartado anterior, se justifican en la Memoria Justificativa, y se identifican gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan General.

ARTÍCULO 80. NORMATIVA DE APLICACIÓN AL PARQUE PÚBLICO DE NATURALEZA URBANA (PQL).

1. Además de las condiciones establecidas en la normativa urbanística vigente en cuanto a forma y dimensiones, será de aplicación las reglas siguientes :
 - a) Cualquier modificación puntual de Plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria por aplicación del estándar mínimo indicado en el párrafo anterior.
 - b) Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas por el Reglamento, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.
 - c) El suelo reservado para configurar el Parque público de naturaleza urbana, se integra en el ámbito de centralidad ubicado al oeste del casco urbano, y su



proyecto de ejecución será quien determinará la normativa específica que resulte de aplicación.

- d) Como norma general se permitirá la construcción de edificaciones cuyos usos serán los relacionados con las actividades directas que se prevean en su desarrollo, admitiéndose los de hostelería y restauración en concesión administrativa, cuyas condiciones se regularán en el desarrollo del proyecto, estableciendo un plazo mínimo de 30 años.
 - e) Las edificaciones y construcciones, serán de carácter aislado, de dos plantas de altura máxima, siendo la ocupación máxima de suelo del 5% de su superficie (considerando en dicho valor las edificaciones existentes que se integran en el mismo).
2. Serán de aplicación asimismo, las Normas de integración paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje

ARTÍCULO 81. NORMATIVA APLICABLE A LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS GENERALES (PRV),

1. A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras de carácter estatal o metropolitano dependientes de la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.



TITULO VI.-TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

CAPÍTULO I. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

ARTÍCULO 82. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. (SNUP-CA)

1. El uso previsto para este tipo de suelo es el que dimana de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación.
2. De conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, entendiendo por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. BOE 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, se determinan los cauces, las zonas de dominio público hidráulico y las zonas de policía.
3. Se subdivide esta zona en tres subzonas, en función de la protección correspondiente en:
 - a. Protección Cauces y Barrancos.
 - b. Protección Zonas Inundables.
 - c. Protección de pozos.
4. Se establecen a continuación las condiciones de protección de cauces y barrancos, y las de protección de pozos, remitiendo la protección de zonas inundables a la normativa definida en dichas zonas en la zonificación procedente de la delimitación de zonas del plan general.

ARTÍCULO 83. PROTECCIÓN CAUCES.

1. De conformidad con la normativa descrita en el apartado 2 del artículo anterior, se procede a la definición del dominio público hidráulico formado por los cauces de ríos y barrancos.
2. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.



3. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.
4. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
5. Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), requiere solicitar autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción en suelo no urbanizable se retranqueará 50 metros de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.
6. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
7. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de rambles, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.
8. Las áreas de protección inundables y de cauces, dadas sus características especiales, no podrán ser edificadas siendo tan solo utilizables, en su caso, en función de los usos agrícolas. Se prohíbe expresamente su utilización como vertederos incontrolados.
9. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.
10. De acuerdo con el 14 y 20.6 y 7 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se establece, colindantes a los cauces, en los suelos urbanizable terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

ARTÍCULO 84. PROTECCIÓN POZOS.

1. Se definen las zonas de protección de cada pozo existente, se establece una zonificación específica de 25 m para la zona 0 de Protección Sanitaria, 100 m para la zona I de Protección microbiológica, 200 m para la zona de dilución y control y 300 m del perímetro de la captación, reseñadas en los planos de ordenación.
2. Los perímetros de protección configuran zonas con el siguiente significado y su consiguiente traducción urbanística:
 - a. Zona 0, de Protección Sanitaria. Tiene por finalidad la protección de las captaciones y su entorno más inmediato de cualquier fuente potencial de contaminación. Para ello es necesario dotar a las captaciones de un cierre sanitario efectivo mediante la cementación de la boca del sondeo y garantizar mediante vallado de la parcela la limitación de acceso a toda persona ajena al servicio de abastecimiento. En ella se observarán restricciones de uso absolutas. Correspondiente con las parcelas en el entorno de la captación, se vallará ésta con valla metálica y se dotará al sondeo de cierre sanitario con lechada de cemento entre el entubado y la pared exterior del sondeo. En ella se prohíbe cualquier uso y actividad, excepto las relacionadas con el mantenimiento y uso de la captación.
El titular y, en su caso, el concesionario de la explotación velarán por el mantenimiento del vallado y observarán las normas de control sanitario establecidas en la vigente RTS.
 - b. Zona I, de Protección contra la Contaminación Microbiológica. Es la zona de máximas restricciones de uso para prevenir la contaminación derivada de bacterias y virus patógenos. El Plan General debe recoger como prohibidas en ella todas las actividades y usos, salvo obras relacionadas con mejoras, ampliación o sustitución de la fuente de abastecimiento o con su control hidrogeológico. Los usos y actividades que se relacionan a continuación podrán ser autorizados, siempre que se demuestre que no producen efectos nocivos para el Dominio Público Hidráulico y con el informe favorable de la Administración Hidráulica:
 - Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales.
 - Pozos y Sondeos
 - Excavaciones

- Sondeos Geotécnicos

c. Zona II, de Dilución y Control, cuyo objetivo es la protección frente a contaminantes químicos de larga persistencia, principalmente no degradables. Con el fin de lograr una protección eficaz, en esta zona es conveniente que queden recogidas como prohibidas en la normativa urbanística del Plan General las siguientes actividades:

- Vertido o inyección de residuos líquidos.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier naturaleza
- Aplicación de efluentes, fangos y purines
- Obras subterráneas, minas, canteras y extracción de áridos
- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas
- Infraestructuras, equipamientos y dotaciones.
- Actividades agrícolas y ganaderas.

Asimismo, los siguientes usos y actividades requerirán para ser autorizados el informe favorable de la Administración Hidráulica, previa aportación de estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de las captaciones:

- Obras de infraestructuras: minas, canteras, extracción de áridos.
- Actividades urbanas: fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales
- Actividades agrícolas y ganaderas: depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas.
- Actividades industriales: Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias y mataderos.
- Actividades recreativas: acampada, zonas de baños.

Desde el punto de vista urbanístico es recomendable clasificar esta zona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (protección de recursos hídricos) limitando al máximo en la normativa urbanística las actividades y usos posibles que no contribuyan a la preservación de las aguas subterráneas.



d. Zona III, de captación: Distingue la porción de acuífero interceptada por la captación de abastecimiento. En ella es necesario limitar ciertas actividades de elevado potencial contaminante. Si la extensión de esta zona es menor que la de la de la zona II se aplicará el régimen de protección de ésta.

Se consideran como actividades prohibidas, a recoger en la Normativa Urbanística del Plan General las siguientes:

- Los vertidos líquidos sin depurar
- Los vertederos de residuos sólidos y semisólidos de cualquier naturaleza salvo los sólidos inertes
- Aplicación agrícola de efluentes, fangos y purines sin tratar y estabilizar
- Obras subterráneas
- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas sin medidas correctoras específicas para prevenir el riesgo de contaminación.

Los usos y actividades que se soliciten requerirán para ser autorizados el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, previa aportación de estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de la captación. Desde el punto de vista urbanístico es recomendable clasificar esta zona, en la medida de lo posible, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (protección de recursos hídricos) limitando al máximo la presencia de actividades.

3. En SNU Común o fuera de la trama urbana, se establecen la adopción de una serie de medidas de corrección de forma progresiva para aquellos usos y actividades ya implantados, como la impermeabilización de áreas de proceso y almacenamiento, la separación de corrientes de aguas residuales de distinta carga contaminante, el tratamiento y depuración de las aguas residuales y el alejamiento de los puntos de vertido fuera del área de captación.



CAPÍTULO II. COMUNICACIONES: CARRETERAS, FERROCARRILES.

ARTÍCULO 85. CARRETERAS. (SNUP-RV)

1. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.
2. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras con las siguientes limitaciones en su calificación:
 - a. la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
 - b. la zona de afección – protección, comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación, ni computan en los estándares de los sectores colindantes.
 - c. la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección – protección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.
3. Las edificaciones, instalaciones y talas o, plantaciones arbóreas, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas más delante de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento.
4. Precisarán previa a la obtención de la Licencia Municipal, la autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras u Organismo competente.

REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

- Conforme lo dispuesto en la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, **LEY DE CARRETERAS** (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DE CARRETERAS** (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), se establecen para las carreteras de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

▪ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a

cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

■ **LIMITACIONES:**

- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

■ **ZONA DE SERVIDUMBRE.**

- La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

■ **LIMITACIONES:**

- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

■ **ZONA DE AFECCIÓN.**

- La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

■ **LIMITACIONES:**

- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.



REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA(D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991)
2. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, a fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario Estado establece (art. 31 L6/1991) las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
- En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: **ocho metros** en autopistas, **cinco** en autovías y vías rápidas, **tres** en las restantes carreteras.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

▪ **LIMITACIONES:**

- En la zona de dominio público no se permite al realizar de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.
- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

▪ **ZONA DE PROTECCIÓN.**

- Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la



realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.

- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **Cien metros** en autopistas, autovías y vías rápidas, **cincuenta metros** en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y **veinticinco metros** en las restantes carreteras.
- En las zonas de protección no podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.
- El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

■ LIMITACIONES:

- En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

- Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.
- Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.
- La realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de vías del sistema viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía.
- En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preeexistentes.
- Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley.

■ RESERVA.

- La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título. Se definen ámbitos de reserva de carácter provisional, donde se puedan realizar los correspondientes proyectos, los cuales definirán con la debida concreción las distintas zonas de ocupación o afecciones de la ampliación o mejora.

■ LIMITACIONES:

- Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

ARTÍCULO 86. FERROCARRILES. (SNUP-FC)

1. Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las



competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. (artículo 7 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario)

REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE FERROCARRILES

➤ Conforme lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, **LEY DEL SECTOR FERROVIARIO** (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre de 2003) y el Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO** (B.O.E. Nº 315, DE 31 de diciembre de 2004), y modificado por la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas (B.O.E. Nº 165 de 12 de julio de 2005), y el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el **REGLAMENTO SOBRE SEGURIDAD EN LA CIRCULACIÓN DE LA RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL**, (B.O.E. Nº 162 de 7 de julio de 2007), se establecen para los ferrocarriles de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.**

- El Ministerio de Fomento podrá delimitar, especialmente en ámbitos vinculados a estaciones o terminales de carga, zonas de servicio ferroviario que incluirán los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del administrador de infraestructuras ferroviarias, los destinados a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario. Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. (artículo 9 Ley 39/2003)
 - El sistema general ferroviario referido a las zonas de servicio establecido en el oportuno Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios se desarrollará a través de un Plan Especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o instrumento equivalente. (artículo 10 Ley 39/2003)
2. se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo (artículo 12 y siguientes de la Ley 39/2003):

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**



- Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
- En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos
- Comprenden la zona de dominio público, los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de la Red General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- La disposición adicional séptima del RD 810/2007, modifica el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, con la siguiente redacción del apartado 2 del artículo 27:

"2. En suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación, sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros".

▪ ZONA DE PROTECCIÓN.

- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

▪ LIMITACIONES:

Vienen definidas por el artículo 15 Ley 39/2003:

- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.
- Cualesquier obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.
- No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.
- Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realice estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.
- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa

autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

- Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

■ LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.
- La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE FERROCARRILES



1. A pesar de que la competencia en materia de ferrocarriles es compartida por el Estado y las Comunidades Autónomas en función de que transcurran por el territorio de más de una Comunidad o bien se desarrolle íntegramente en el territorio de alguna de estas (artículos 149.1, 21^a y 145-5^a CE), la Generalitat Valenciana no ha promulgado hasta el momento, legislación específica que regule con carácter general las afecciones en esta materia.
2. Por ello, de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, son de aplicación a FEVE y, en su caso a las empresas públicas a las que se atribuya la gestión de transportes públicos ferroviarios (en la Comunidad Valenciana a FGV), las disposiciones que se refieren a la relación de esta última empresa con la Red Nacional Integrado del Transporte Ferroviario.

CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURAS: CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS, SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO.

ARTÍCULO 87. AEROPUERTO DE CASTELLÓN. (SNUP-AE)

1. Corresponde en este ámbito, los terrenos ocupados por la infraestructura del Aeropuerto de Castellón, que dispone de la correspondiente autorización mediante la Orden FOM/2613/2006, de 13 de julio, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Castellón. (BOE nº 189 de 9.08.2006), y la Orden FOM/509/2002, que lo califica como aeropuerto de interés general del Estado, y determina el modo de gestión de sus servicios.
2. El citado Plan Director, establece las condiciones de la localización del aeropuerto, como de las zonas de servicio, y de las servidumbres aeronáuticas.
3. El presente Plan General, en cumplimiento del artículo 166.2 de la Ley 13/1996, se remite en cuanto al Sistema General Aeroportuario, al Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, o la normativa específica de carácter sectorial que le sea de aplicación en cada momento. En este sentido, el Real Decreto 259/1998, dispone en su artículo 8 que “a los efectos de asegurar la necesaria coordinación entre las Administraciones públicas con competencias concurrentes sobre el espacio aeroportuario, los planes generales y demás instrumentos de ordenación urbana ... no podrán incluir determinaciones que supongan interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria.



4. Los terrenos, construcciones e instalaciones que circundan el aeropuerto y las ayudas a la navegación, están sujetos a las servidumbres ya establecidas de acuerdo con la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea, recogido en el Plano nº 8 del Plan Director del Aeropuerto de Castellón, y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, o normativa que lo sustituya, con el objeto de garantizar la seguridad de las aeronaves. El Plan General, recoge dentro de los planos de ordenación estructural, los Planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Castellón, que afectan al término municipal de Benlloch principalmente por la Superficie Cónica, Superficie Horizontal Interna, Superficie de Subida de Despegue, Superficie de Aproximación, Superficie de Transición, Superficie de Limitación de Alturas del Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS), Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias (DME), y Zona de Seguridad del equipo de trayectoria de planeo del sistema de aterrizaje instrumental (GP/ILS).
5. En dichas zonas, se remite a lo establecido en el punto III.5 "Compatibilidad del Aeropuerto con su Entorno" del Plan Director, en el que se incluyen los "Criterios en relación a las condiciones de uso de los predios".
6. El Plan General no establece reclasificaciones ni recalificaciones de suelo que aumenten las alturas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de las superficies de limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas, ni por la autorización de construcciones, postes, antenas, carteles, etc.
7. Las zonas del término municipal de Benlloch que se encuentran afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas, son:
 - a. Respecto a la Superficie Horizontal Interna:
 - i. Suelo No Urbanizable Protegido – Ambiental Paisajístico (SNUP-AP), varias zonas al este de la CV-13 y oeste del Barranc de Pascualet, (en el entorno de "Don Valls" y de "piedrafita", y varias zonas al sur del Camí Vell de Torreblanca (en el entorno del Tossal de Subarra, entorno de Subarra y oeste de Saldoná.
 - ii. Suelo no Urbanizable Protegido – Protección Patrimonio (SNUP-PT), en el entorno de Subarra.

- iii. Suelo no Urbanizable Protegido – Vías Pecuarias (SNUP-VP), un tramo de la Verde del Camino de la Fusta, desde el entorno de la Casa Pelechana hasta el entorno de Subarra.
 - iv. Suelo no Urbanizable Protegido-Caucés-Pozos, (SNUP-CA), una pequeña zona en el entorno del Barranc de Pascualet.
- b. Respecto a la Superficie Horizontal Interna o Superficie Cónica:
- i. Suelo no Urbanizable Común (SNUC) dos pequeñas zonas al noroeste en el entorno de Les Barrisques.
 - ii. Suelo no Urbanizable Protegido –Ambiental Paisajístico (SNUP-AP), una zona junto al límite norte del término municipal desde el entorno de Planxadells hasta el entorno de Les barrisques, una pequeña zona al noroeste de Els Barrancs, próxima al límite oeste municipal, y otra zona en el extremo oeste del municipio en el entorno de la CV-155 y al noroeste de Les Comes.
 - iii. Suelo no Urbanizable Protegido – Afecciones Carreteras (SNUP-RV) un tramo de la CV-155 al norte y noroeste de Les Comes.
 - iv. Suelo no Urbanizable Protegido – Vías Pecuarias (SNUP-VP), un tramo de la Colada del Mas del Consell, y un tramo de la Colada del Pas de les Roses, al noroeste de Les Comes.
 - v. Suelo no Urbanizable Protegido – Cauces-Pozos (SNUP-CA), dos pozos junto al límite norte del término municipal en el entorno de Planxadells y al noroeste de Les barrisques.
- c. Respecto a la Superficie de Limitación de Alturas del Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS):
- i. Suelo no Urbanizable Protegido – Afecciones Carreteras (SNUP-RV), carreteras CV-10, CV-152, y la circunvalación al sur de Benlloch.
 - ii. Suelo no Urbanizable Protegido – Afecciones Ferrocarril (SNUP-FC)
 - iii. Suelo no Urbanizable Protegido – Afección Línea Eléctrica (SNUP-LE)
 - iv. Suelo Plan Acción Territorial – Corredor de Infraestructuras (PAT)

- d. Respeto de la Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias (DME):
 - i. Suelo no Urbanizable Común (SNUC), una pequeña zona al este de la Colada de Don Valls, en el entorno de Botiguer.
 - ii. Suelo no Urbanizable Protegido – Afecciones Carreteras (SNUP-RV) un tramo de la CV-13 al noreste del nudo de Mas del Botiguer.

Todas estas zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido lo son en base a su correspondiente legislación sectorial de carreteras, ferrocarril, infraestructuras, Líneas Eléctricas, Dominio Público Hidráulico (Caucos y Pozos), Vías Pecuarias, Patrimonio, o por el conjunto de varias de ellas como Ambiental-Paisajístico. En dichas zonas, su condición de protegidas les imposibilita cualquier actuación de transformación de la situación actual, salvo por procedimientos reglados de los órganos competentes de la administración supramunicipal competente en la materia objeto de la protección. No obstante, y con objeto de garantizar el cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas, el Ayuntamiento de Benlloch, requerirá la correspondiente autorización de la Dirección General de Aviación (DGAC) previa a la concesión de cualquier tipo de licencia de obra o actividad.

Las zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable Común reseñadas, se limitan las autorizaciones permitidas por el régimen general de aplicación normativa de dicho suelo, a la previa autorización de la Dirección General de Aviación (DGAC).

8. El Plan General, establece normativa de edificación y objetos fijos (postes, antenas, etc), limitando alturas de las edificaciones, instalaciones y construcciones muy por debajo de los límites establecidos en el plano nº 8 del Plan Director, y plano adjuntado como Anexo III, al Informe de febrero de 2010, del Subdirector General de Aeropuertos y Navegación Aérea.
9. Las instalaciones previstas en el Plan General no emiten humo, polvo, niebla, o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan riesgo para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de Castellón, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, ni se posibilitan reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como cualquier otra fuente de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

10. Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
11. Las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, por lo que la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización
12. Conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto y el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, las construcciones, instalaciones o plantaciones en los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Castellón, que han sido reflejadas en los planos del Plan General, requieren autorización previa de la Dirección General de Aviación (DGAC).

ARTÍCULO 88. CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS. (SNUP-IN)

1. Corresponde en este ámbito, los terrenos ocupados por el Corredor de Infraestructuras, definido en el Decreto 78/2005, de 15 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana. (DOGV nº 4988 de 19.04.2005).
2. De conformidad con el artículo 15. Afecciones al planeamiento urbanístico, el Plan General clasifica dicha zona como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras todo el ámbito del corredor que afecta al término municipal.
3. A dicha zona le es de aplicación la Normativa del Anexo del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana, por la que se limitan los usos y aprovechamiento de acuerdo con lo establecido en dicha normativa y en la reguladora de la materia que le otorga la protección. (Artículo 15.2 PAT).
4. De conformidad con el artículo 16. Limitaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección del PAT, se establece: *"sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no podrán realizarse instalaciones o*

construcciones. Tampoco se podrán autorizar obras que supongan transformación del estado o características esenciales de las fincas afectadas por el corredor."

5. De conformidad con el artículo 20. Regulación de usos y edificaciones existentes, del PAT, se establece: "*Dentro del ámbito del corredor no se podrán conceder licencias para ampliar las edificaciones existentes, si bien se pueden autorizar obras de conservación, mantenimiento o reparación.*"
6. De conformidad con el artículo 21. Obras y usos provisionales, del PAT, se establece: "*Por razones de interés público podrán autorizarse obras y usos provisionales en el ámbito del corredor, previa autorización de la Consellería de Territorio y Vivienda y en las condiciones que se establezcan*".

ARTÍCULO 89. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS REDES ELÉCTRICAS. (SNOUP-LE)

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. Conforme se establece en el Art. 56 y Disposición Adicional decimocuarta de la L/54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley y se regirá por lo dispuesto en la misma.
3. Las servidumbres serán del tipo:
 - AÉREA.- comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía existentes.
 - SUBTERRÁNEA.- comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.
4. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para



construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.

5. Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09, con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretendan construir, será: $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$, con un mínimo de 5 m. (siendo los valores de D_{el} los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).

Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión más elevada de la red U_s (kV)	D_{el} (m)	D_{pp} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

7. La distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de líneas eléctricas será: $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$, con un mínimo de 2 m. (siendo los valores de D_{el} los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).

8. En las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios, instalaciones industriales ni plantación de árboles.
9. La servidumbre de paso de energía eléctrica, tanto aéreo como subterráneo, estará constituida a favor de la red de transporte, distribución y suministro, incluye aquellas líneas y equipos de telecomunicación que por ellas puedan transcurrir, tanto si lo son para el servicio propio de la explotación eléctrica, como para el servicio de telecomunicaciones públicas y, sin perjuicio del justiprecio que, en su caso, pudiera corresponder, de agravarse esta servidumbre.
10. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

TÍTULO VII.- ORDENACIÓN DE CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO.

1. En la memoria justificativa se identifican como "centro cívico" al conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios públicos y la red viaria de apoyo que sirven para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades o donde se prevea gran afluencia de público, estableciendo a continuación la normativa de referencia para cada uno de ellos.

CAPÍTULO I. CENTRO ADMINISTRATIVO Y CULTURAL.

ARTÍCULO 90. DELIMITACIÓN Y ACTUACIONES.

1. Formado por el conjunto de espacios conformados por el encadenado de zonas públicas existentes y previstas en la zona central del casco urbano, cuya ordenación pormenorizada se ha desarrollado en el Plan General, donde mediante el tratamiento adecuado se han integrado el conjunto de jardines y zonas peatonales que entrelazan los equipamientos de mayor rango (Iglesia parroquial, Depósitos y entorno protegido), dotando al conjunto de una identidad propia característica del "núcleo principal de la población".

ARTÍCULO 91. OBJETIVOS.

1. Se potenciará el carácter peatonal continuo del conjunto, y un plan de recuperación de la estética tradicional, señalización, etc.

CAPÍTULO II. SUELO TERCIARIO SUZ-T.1 (AEROPUERTO DE CASTELLÓN).

ARTÍCULO 92. DELIMITACIÓN Y ACTUACIONES.

1. Con vocación comarcal de carácter logístico, se desarrolla preferentemente dando frente al Aeropuerto de Castellón, donde se pretende se consoliden almacenes de logística, centros comerciales y de servicios, y establecimientos hoteleros, de diverso rango de carácter supramunicipal, como consecuencia de la implantación del Aeropuerto de Castellón. Corresponde a una actuación definida dentro de los proyectos emblemáticos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana: "Zona Logística del entorno aeroportuario de Castellón".
2. Corresponde a una implantación de carácter estratégico dentro del Área de nueva centralidad del entorno aeroportuario de Castellón, definido en la Estrategia Territorial de



la Comunidad Valenciana, que dispone de capacidad suficiente para revitalizar económicamente el municipio de Benlloch y la Comarca.

3. El plan parcial de desarrollo del sector, SUZ TER.1, cuyo ámbito se delimita en los planos de ordenación, tendrá por objeto la definición de las condiciones de urbanización y edificación del ámbito concreto delimitado, atendiendo a las características del sector y su entorno considerando la actuación sujeta a condiciones urbanísticas singulares.

ARTÍCULO 93. OBJETIVOS.

1. Las condiciones concretas de aplicación en esta zona, devienen de su aptitud para generar un área comercial, hotelera y de servicios logísticos de carácter supramunicipal, lo que igualmente produce una mayor intensidad de tráfico. El diseño del trazado del conjunto del viario a través del proyecto de la CV-10 y CV-13, y la propuesta de parada del AVE, de acceso al Aeropuerto de Castellón, potencian el carácter comercial y terciario del conjunto, y resuelven los problemas de movilidad sostenible.
2. En todo su trazado de los ejes principales de la red viaria de la ordenación pormenorizada del sector, se establecerá reserva específica para la plataforma destinada a transporte de carácter público. En su trazado se preverá igualmente reserva específica para "carril bici".



TÍTULO VIII.- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL.

CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.

ARTÍCULO 94. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Los suelos urbanizables pendiente de ordenación pormenorizada y los ya ordenados pormenorizadamente por estar el planeamiento de desarrollo en tramitación, se dividen en sectores en el Plan General; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales, o la modificación de la ordenación mediante Planes Parciales de Mejora.
3. Los suelos urbanos que requieran establecer condiciones de reforma interior como consecuencia de la obsolescencia de la urbanización existente se divide en Unidades de Ejecución (propios de la ordenación pormenorizada), y cuando el objetivo es mejorar la ordenación existente, se divide en sectores en el Plan General. La Sectorización permite la ordenación mediante Planes Parciales de Reforma Interior.
4. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
5. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.



TITULO IX.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES DE DESARROLLO.

CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 95. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

1. Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial o el Plan Parcial de Mejora, la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad, así como las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:
 - a. Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
 - b. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
 - c. Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
 - d. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
 - e. Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, incluyendo las obligaciones derivadas de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
 - f. Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

ARTÍCULO 96. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

- A. SECTORES CON PLAN PARCIAL CON APROBACIÓN MUNICIPAL, PROGRAMA ADJUDICADO, PENDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA O EN PROCESO DE MODIFICACIÓN.- para todos ellos se contemplan las condiciones concretas de su situación, respetando su ordenación y aprovechamientos.



ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
SUZ	SECTOR CTRA. VALL S'ALBA	51.668'17 m ²	Delimitado por el plan anterior correspondiente a un Sector de Suelo Apto para Urbanizar, ya aprobado y ejecutado en parte, pendiente de Urbanización. Se desarrolla y aprueba un Plan de Reforma Inferior de modificación de la Ordenación pormenorizada en Suelo Urbano, por Gestión Directa excepto en la Unidad de Ejecución nº 5, que fue adjudicada la condición de Urbanizador, y se encuentra ejecutada, por lo que se mantienen las condiciones del Programa y ordenación pormenorizada aprobada.

B. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
SUZ	R.1	47.889'69 m ²	Corresponde al ámbito lógico de crecimiento en mancha de aceite, del casco urbano, en la zona este hasta un viario de borde antes del Barranco de les Danses.
SUZ	R.2	57.164'70 m ²	Corresponde al ámbito lógico de crecimiento en mancha de aceite, del casco urbano, en la zona noreste hasta un viario de borde antes del cementerio.
SUZ	I.1	119.667'30 m ²	Corresponde al ámbito definido en las distintas fases de participación pública para la ubicación cercana al casco urbano, de un ámbito donde ubicarse las actividades industriales, almacenes y talleres, incompatibles con el uso residencial.
SUZ	T.1	1.004.845'89 m ²	Corresponde al ámbito de proximidad al Aeropuerto de Castellón, donde tendrán cabida las actividades terciarias de logística, comerciales, y hoteleras.

ARTÍCULO 97. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.

1. En los Planes de desarrollo, se consideran elementos integrantes de la red viaria, a los siguientes:

- a) El viario (RV): son las vías de comunicación, debiendo el planeamiento de desarrollo distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotundas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendida dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales o interurbana, y aquellas

que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde, se consideran elementos de la Red viaria (RV).

b) Las áreas peatonales (PV): configurada por los tramos viarios sobre los que se imponen criterios de preferencia para el uso peatonal o de tránsito de bicicletas. A tal efecto se diferencian:

- Las calles de uso peatonal, donde se autorice tan solo el tráfico restringido de acceso a las edificaciones, el suministro y el acceso de vehículos de emergencia.

- Las aceras, que forman parte del viario general, siendo su uso exclusivo para los peatones.

- Los carriles "bici", integrados en la red viaria con tratamiento diferenciado, o de carácter independiente.

- Los caminos históricos identificados en el Plan, con trazado independiente o integrados en viarios, donde mantendrán un criterio de uso preferente frente al tráfico rodado, utilizando pavimentos blandos (arena de albero, o similar) o adoquinado sobre grava o arena.

c) Los aparcamientos (AV): son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

2. La red viaria privada prevista en los planes de desarrollo podrá ser de acceso público o controlado. El plan podrá fijar el régimen detallado de uso. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia. Dicha red viaria privada no computará a efectos de dotaciones.

3. Los aparcamientos (AV) también podrán ser calificados como dotación privada y constituir reservas específicas en el plan.

4. El diseño de la red viaria, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustará las siguientes condiciones funcionales:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfíles longitudinales y transversales), y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15 por ciento. No se admitirán recorridos de carril-bici cuya pendiente supere el 15 por ciento.

- c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.
- d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que, discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas.
- e) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.
- f) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

5. Los elementos de la red viaria, se ajustarán a las siguientes dimensiones:

- a. La anchura mínima de los viales será la que se indica en la Tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

ANCHURA MÍNIMA DE LOS VIALES		VIAL DE SENTIDO ÚNICO	VIAL DE DOBLE SENTIDO
Residencial	IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
	0,30 m ² /m ² ≤ IEB ≤ 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
	IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Terciario		16 metros	20 metros
Industrial		18 metros	24 metros

- b. Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.



CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.

ARTÍCULO 98. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR

1. La delimitación de los sectores para el desarrollo de los Planes de reforma Interior, se realiza atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en el artículo 47 de la L.U.V.
2. En cualquier caso, la sectorización atiende al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de cada sector se ajusta a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo.

ARTÍCULO 99. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

1. Atendiendo a los criterios expresados se delimita el ámbito mínimo para las actuaciones de reforma Interior en suelo urbano, describiendo a continuación la localización y superficie estimada para cada uno, así como la descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo de cada uno respecto al conjunto de la ciudad.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	SUPERFICIE	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
SU	PRI-R1	16.565'08 m ²	<p>Delimitado por el plan anterior correspondiente al espacio interior de manzana, que incomprensiblemente, las Normas Subsidiarias de 1996, clasificaban como Suelo No Urbanizable Común, encontrándose rodeado por las traseras de edificaciones residenciales y calles ejecutadas.</p> <p>Se propone el ámbito de un Plan de Reforma Interior que defina la Ordenación pormenorizada en Suelo Urbano. Adjudicada Se proponen las condiciones del Programa.</p>

2. Se podrán delimitar ámbito para las actuaciones de reforma interior y mejora en suelo urbano, para los cambios en la ordenación pormenorizada, modificación de los aprovechamientos lucrativos, ampliación del suelo dedicado al uso público, o funciones de urbanización o reurbanización.

ARTÍCULO 100. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.

1. En los Planes de Reforma Interior, serán de aplicación los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales.

CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.**ARTÍCULO 101. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Su regulación viene definida en el Art. 82.3 de las presentes normas
3. En suelo urbano, se establecen como ámbitos de desarrollo de Estudios de Detalle, las manzanas de tipología ENS, tanto de Manzana Cerrada (MC) o Densa (MD), como en Bloque Abierto (BA) en cualquier situación, definidas en los planos de ordenación, pudiéndose desarrollar en aquellas que dispongan de profundidad de manzana superior a 50 metros, que posibiliten la reordenación de la volumetría permitida por el Plan General, obteniendo mayor espacio con destino público.
4. Deberán justificarse en el desarrollo de los Estudios de Detalle el incremento de las plazas de aparcamiento disponible.
5. En los Planes de Desarrollo que den cobertura a los Estudios de Detalles, se deberán fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.
6. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

ARTÍCULO 102. OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1. En suelo urbano y en los ámbitos delimitados por el Plan General, se desarrollarán Estudios de Detalle, que tendrán por objeto la recuperación del espacio interior de las manzanas, mediante la reordenación de las edificaciones, que podrán retranquearse, a fin de obtener espacios públicos destinados a zonas verdes.

2. Como norma general podrán proponerse el desarrollo de estudios de detalle con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, a fin de establecer la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana.



TÍTULO X.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

ARTÍCULO 103. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable se configuran por:
 - a) Cada uno de los sectores completos delimitados.
 - b) Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable que se adscriben a cada sector en proporción a su aprovechamiento.
2. La red primaria que se integrará en el área de reparto estará formada por:
 - a) Los parques urbanos y/o las dotaciones públicas colindantes o adyacentes al sector y que no se han integrado en el mismo.
 - b) La red viaria adscrita al sector.
3. El parque público natural o los entornos de los Parques Naturales, que conforme al Art.15 de la Ley del Suelo No Urbanizable..." se adscribe a los distintos sectores de suelo urbanizable, siéndoles de aplicación la legislación urbanística", se integrará en el área reparable, aún cuando se les atribuye un valor de equivalencia con carácter provisional del 10 % del sector al que se adscriben.
4. En las de áreas de reparto delimitadas para los ámbitos donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana.

ARTÍCULO 104. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

1. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado o parcialmente consolidado, se delimitan de manera análoga a lo descrito para el suelo urbanizable, considerando de igual modo la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.
2. En suelo urbano consolidado, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, de

acuerdo con las condiciones mínimas que fija el Plan. Cuando esa urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante, requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada unos de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de ejecución y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.
4. En la delimitación de áreas de reparto para ámbitos donde existan edificaciones consolidadas los Planes de Reforma Interior podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana.

ARTÍCULO 105. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Conforme se determina en el Art. 56 de la L.U.V. el presente Plan General fija los diversos aprovechamientos tipo, según los criterios objetivos que se exponen a continuación:
 - a) Como criterio general para el cálculo del Aprovechamiento tipo, se divide el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta,
 - b) A la superficie total del área de reparto (que constituye el denominador de la fracción), se le detrae la de los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, así como el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.
 - c) No obstante lo anterior, y como quiera que en algunos de los sectores, no resulta posible identificar con precisión la delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (especialmente los caminos), el cálculo del aprovechamiento tipo tiene **carácter provisional**, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación, de manera que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.

- d) Las parcelas calificadas de suelo dotacional privado con destino a centros de transformación, torres eléctricas o instalaciones de energías renovables, tendrán la consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, aún cuando tuviesen instalaciones cerradas.
- e) Se define en los casos en los que proceda la cesión del suelo no urbanizable descrito en el artículo 13.6 de la LOTPP, la definición del área reparable conforme a los artículos 169.3.e LUV y 123 ROGTU, estableciendo el criterio provisional de ponderación K = 10%.

ARTÍCULO 106. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO

1. En suelo urbano con urbanización consolidada no incluida en áreas de reparto, definidas a los efectos de la delimitación de ámbitos de transformación urbanística (artículo 56.4 LUV), el aprovechamiento tipo se determinará refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, considerando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.
2. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación intensiva (SUCH y SUCA = MD), la que se obtiene por aplicación de la altura Mínima establecida para cada manzana conforme se determina en los planos de ordenación para cada zona o subzona, y el fondo máximo establecido para cada una de las zonas o subzonas; siendo coincidentes la máxima con la mínima.
3. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación intensiva SUEN (ENS=BA), la edificabilidad mínima corresponderá al 95% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica, de manera que el aprovechamiento subjetivo será equivalente A LA EDIFICABILIDAD MÍNIMA PONDERADA, pudiendo aumentarse mediante la adquisición del excedente de aprovechamiento, mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento, y en su caso por adquisición de su valor económico.
4. Para las zonas extensivas SUBD (RuBa =(UF) y RuBe=(UA)) la edificabilidad mínima corresponderá al 95% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica, de manera que el aprovechamiento subjetivo será equivalente A LA EDIFICABILIDAD MÍNIMA PONDERADA, pudiendo aumentarse mediante la adquisición del excedente de aprovechamiento, mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento, y en su caso por adquisición de su valor económico.

5. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo resulta análogo a la Edificabilidad bruta Media de la unidad de ejecución (IEM), deduciendo del área de reparto los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiendo por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.
6. En las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
 - a) Las que se desarrolle en régimen de actuación integrada, salvo que, con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada, no resulte necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
 - b) Las que se desarrolle en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
 - c) Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
 - En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento respecto de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente (IEM), lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
 - En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente (IEM), lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el

sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.

- En el caso de edificaciones consolidadas, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.

d) Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".
8. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

ARTÍCULO 107. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE

1. En suelo urbanizable, el Plan General determina para cada sector un aprovechamiento diferenciado, a fin de ponderar las circunstancias específicas que afectan a cada uno de ellos, diferenciando los correspondientes a los sectores clasificados en el planeamiento vigente homologados en proceso de desarrollo o tramitación, de los de nuevo desarrollo.
2. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben. En cualquier caso el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no supera la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.



3. Para la atribución del aprovechamiento tipo a cada sector, se ha observado la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada uno de ellos, igualando los rendimientos de los diferentes sectores de nueva formulación.
4. Al suelo clasificado como “urbanizable” por el Plan general vigente, que se clasifica como suelo “no urbanizable protegido” destinado a Parque Natural, se le atribuye el resultante de integrarlo en el área de reparto formada junto con el sector al que se adscribe.
5. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de desarrollo, se fija el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.
6. Los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable, pero colindantes a suelos urbanos, y que se clasifican como suelo urbanizable, se les atribuye el aprovechamiento tipo del área de reparto resultante del sector en que se integran a efectos de su gestión.

ARTÍCULO 108. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Considerando que en las áreas de reparto, la ordenación urbanística prevé usos tipológicamente suficientemente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo se introducen coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.
2. Los coeficientes empleados cuyo obtención se justifica en la memoria Justificativa, se indican en el cuadro siguiente:

COEFICIENTES POR TIPOLOGÍA Y USO

3. Se obtienen los coeficientes de Tipología y Uso, a partir de los valores de la tabla correspondiente del Decreto 1030/1093, DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS Normas Técnicas de valoración y cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de os bienes inmuebles de naturaleza urbana, correspondientes a la categoría MBR-5, que le corresponde al municipio de Benlloch.



USO	DECRETO1030/1993		COEF.	COEF.
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE.	RESPECTO1.1.2	MEDIO
COLECTIVA URBANO	1.1.2 MANZANA CERRADA	0,900	1,0000	1,0000
	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	0,950	1,0556	1,0556
UNIFAMILIAR URBANO	1.2.1. EDIF. AISLADA O PAREADA	1,100	1,2222	1,1944
	1.2.2 EN LÍNEA	1,050	1,1667	
INDUSTRIAL	2.1.2. FABRICACIÓN	0,600	0,6667	0,9167
	4.1.1. TALLERES	1,050	1,1667	
TERCIARIO	2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,450	0,5000	1,1389
	2.2.2. APARCAMIENTOS	0,350	0,3889	
	3.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES	1,300	1,4444	
	4.1.1. TALLERES	1,050	1,1667	
	4.3.1. MERCADOS	1,300	1,4444	
	7.1.1. HOTELERO	1,700	1,8889	

4. A los usos terciarios integrados en edificaciones de uso predominantemente residencial se aplica el coeficiente equivalente al 100% del correspondiente a cada zona.
5. A las viviendas de Protección Oficial se les aplica un coeficiente corrector en cumplimiento del artículo 119 del ROGTU, de 0,50, conforme se establece en el computo de la edificabilidad que establece el artículo 108.b del ROGTU, que se aplica a cada uno de los valores relativos al uso residencial para cada zona a la que se exige un porcentaje de vivienda protegida.
6. Los coeficientes correctores se han utilizado al objeto de obtener valores de aprovechamiento homogéneos para todo el término municipal, y efectuar los ajustes correspondientes a los diferentes sectores de suelo urbanizable, en orden a equilibrar las cesiones, no obstante para cada área de reparto, se aplicarán los coeficientes definitivos, que serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recálculo justificado.

ARTÍCULO 109. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto, tanto de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano como en el urbanizable, cuyos valores se expresan en los cuadros siguientes:

1. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO:

	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTOS		APROVECHAMIENTOS TIPO		
Nº	NOMBRE	U.E.	m ² t	m ² t Res	IEB	IER	IET
AR-SU-1	UE1	6.695,64	1.442,63	1.379,38	0,2155	0,2060	0,0094
AR-SU-2	UE2	2.912,18	4.027,00	2.500,82	1,3828	0,8587	0,5241
AR-SU-3	UE3	3.961,37	5.447,34	3.533,18	1,3751	0,8919	0,4832
AR-SU-4	UE4	2.817,03	3.945,54	2.164,90	1,4006	0,7685	0,6321
AR-SU-5	UE5	2.311,12	425,69	404,40	0,1842	0,1750	0,0092
AR-SU-6B	UE6	2.539,34	3.677,03	1.957,87	1,4480	0,7710	0,6770
AR-SU-7	UE7	3.187,65	6.237,70	4.022,75	1,9568	1,2620	0,6949
AR-SU-8	UE8	13.983,18	23.048,74	14.756,46	1,6483	1,0553	0,5930
AR-SU-9	UE9	4.076,23	3.582,00	1.199,31	0,8788	0,2942	0,5845
AR-SU-10	UE10	7.532,99	11.572,44	7.231,16	1,5362	0,9599	0,5763
AR-SU-11	UE11	7.090,10	8.777,45	5.548,64	1,2380	0,7826	0,4554
AR-SU-12	UE12	14.492,97	14.434,31	7.708,01	0,9960	0,5318	0,4641
AR-SU-13	UE13	18.092,50	18.513,72	11.631,68	1,0233	0,6429	0,3804

2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE:

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables en tramitación conforme a la normativa vigente en base a las que se traman.
2. Se dispone de las Áreas de Reparto de los nuevos Suelo Urbanizables, definidos "ex novo", o redelimitados por el Plan General:

URBANIZABLE NUEVO PG

SECTOR		SUPERFICIE SECTOR	APROVECHAMIENTO		RED PRIM. ADSCRITA	CESIÓN ART. 13,6	ÁREA REPARTO	APROV TIPO	
Nº	NOMBRE		m ² t/m ² s)	(UA)				m ² t/m ² s	UA/m ² s
AR-SUZ-1	PRI R-1	16.565,08	9.939,05	8.531,02	0,00	0,00	16.565,08	0,6000	0,51500
AR-SUZ-2	RES. R-1	47.889,69	28.733,81	27.229,31	695,29	42.874,68	91.459,66	0,5435	0,51500
AR-SUZ-3	RES. R-2	57.164,70	34.298,82	32.502,93	829,95	51.178,41	109.173,06	0,5435	0,51500
AR-SUZ-4	IND. I-1	119.667,30	83.767,11	76.786,52	17.636,19	0,00	137.303,49	0,6111	0,55925
AR-SUZ-5	TER. T-1	1.004.845,89	602.907,53	686.644,69	222.957,06	0,00	1.227.802,95	0,4910	0,55925
TOTALES		1.246.132,66	759.646,33	831.694,47	242.118,49	94.053,09	1.582.304,25	0,5072	0,55533

(*) El derecho de los propietarios del sector al aprovechamiento tipo, es el mismo en todos los sectores, el excedente de aprovechamiento, corresponde a la adscripción e indemnización de elementos de la Red Primaria en Suelo Urbano, que se le adscriben.

TÍTULO XI.- NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA.

CAPÍTULO I. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 110. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. Son de aplicación expresa las exigencias de incorporar las obras de urbanización en los espacios libres de edificación, zonas verdes, viales, carril bici, etc., definidas en los artículos 59 y 157 de la LUV, y artículos 128, 208, y 349, del ROGTU.
2. Se tendrá en cuenta la exigencia del artículo 27 del ROGTU, respecto a la protección de las masas arbustivas.
3. Las características y diseño de la Red Viaria, se regularán mediante Ordenanza, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalitat Valenciana y el decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en materia de accesibilidad, así como las Normas de Accesibilidad en el Medio Urbano, aprobadas por Orden de 9 de junio de 2004, de la Consellería de Territorio y Vivienda.

ARTÍCULO 111. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Cualquier actuación urbanística deberá dotar de todos los servicios e infraestructuras a las parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos, de modo que adquieran la condición de solar (en cuanto a condiciones de accesibilidad y servicios), con la exigencia mínima de dotaciones establecida para cada uno de los suministros exigidos
2. Se preverá la exigencia de accesos, recorridos de tráfico y plazas de aparcamiento, para cubrir las necesidades que pueda generar su implantación, siendo a cargo de las cuotas de urbanización del ámbito en el que se incluye.

ARTÍCULO 112. VÍAS PECUARIAS.

1. El trazado correspondiente a las VÍAS PECUARIAS Y VÍAS VERDES, tendrá como mínimo el ancho legal oficial más un mínimo de 6 m, siendo su tratamiento propio de "paseos o alamedas", por los en su diseño deberá reservarse 2 m laterales para la plantación de arboledas o jardinería de carácter autóctono, disponiendo en ambos laterales un espacio de reserva para "carril bici" y manteniendo la parte central para paseo (dada la inexistencia de tránsito de ganado), que se tratará con pavimentos naturales tipo "tierra de albero" o similares.



CAPÍTULO II. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 113. EN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. En las parcelas del sistema de espacios libres, se podrán efectuar edificaciones destinadas a infraestructuras y a actividades de uso público, siempre que dispongan de una única altura, y cuya ocupación no exceda del 5 por ciento de la superficie de la parcela en que se ubica.
2. Son elementos que obligatoriamente se deben incorporar a las zonas verdes la reserva de áreas específicas de juegos para niños, conforme al artículo 208.3 del ROGTU.
3. Debe quedar reservado de edificación, salvo los apartados anteriores, todo el vuelo del espacio destinado al sistema de espacios libres, quedando la posibilidad de la utilización del subsuelo para cualquier actividad pública o privada, de conformidad con la ordenación pormenorizada aprobada, o las necesidades que justificadamente se modifiquen por el Ayuntamiento, en función de las dinámicas de ocupación del suelo.

ARTÍCULO 114. EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.
2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, (con la posibilidad de ajustar los parámetros necesarios para el uso al que se destine), con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.
3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes, excepto en las zonas de edificación abierta en donde el I.E.N. será de 1 m²t/m²s. No obstante, los anteriores límites, podrán superarse en la medida en el supuesto de que así lo requiera la dotación a implantar en función del proyecto específico, y se justifique adecuadamente.
4. Las dotaciones de zonas verdes y red viaria deberán dedicarse al uso previsto en el Plan mientras dicho Plan no se modifique.

5. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público siguiendo lo establecido en el Apartado 59.3 de la LUV.

ARTÍCULO 115. EN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

1. El uso Dotacional para las infraestructuras y servicios urbanos es el relativo a los espacios necesarios o vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.
2. El presente Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.
3. Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios técnicos:
 - a. Abastecimiento de aguas: que comprende el origen de las captaciones, las potabilizadoras, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución del agua.
 - b. Saneamiento, que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.
 - c. Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de residuos sólidos urbanos y las áreas destinadas o autorizadas para la gestión de otros residuos.
 - d. Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.
 - e. Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.
4. Se establecen las siguientes condiciones específicas para los residuos sólidos:
 - a. Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 10/1998 de Residuos y la Ley 10/2000 de Residuos de la Generalidad, así como al Plan Zonas de Residuos de la Zona XV, en la que se ubica el municipio de Benlloch.
 - b. Todas las obras mayores y menores, públicas o privadas, deberán indicar en el proyecto técnico o en la petición de licencia, la cantidad de residuos, características y gestor autorizado de los mismos. Este requisito será imprescindible para otorgar la licencia, siendo una condición de la misma. El incumplimiento de esta obligación derivada de la Ley 10/2000 de Residuos de la Generalitat obligará al

Ayuntamiento a incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la Ley 10/2000, pudiendo además decretarse la suspensión inmediata de las obras cuando exista la posibilidad de producirse un perjuicio para el medio ambiente o que éste se haya producido.

- c. El Plan Local de Residuos u ordenanza municipal que el Ayuntamiento aprobará regulará otros aspectos relacionados con los residuos, tanto a nivel de gestión como de condiciones de urbanización y construcción.



TITULO XII.-CONTENIDO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE PAISAJE

CAPITULO I.- EL CATÁLOGO DE PAISAJE

ARTÍCULO 116. DEFINICIÓN.

El Catálogo es el instrumento que identifica y establece el régimen jurídico necesario para la preservación y recuperación de los paisajes de mayor valor de un municipio.

Se recogen en el Catálogo de Paisaje aquellas unidades de paisaje y recursos paisajísticos que hayan obtenido una valoración dentro de rangos con valores Altos o Muy Altos de acuerdo con el art. 59 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana. Asimismo, de acuerdo al citado artículo, se incluyen aquellos que gocen de una especial protección conforme a la legislación de Espacios Naturales y los entornos de bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como BIC, según la legislación de Patrimonio Cultural.

La localización de los mismos se fusiona en un único mapa que figura en la documentación anexa del Estudio de Paisaje.

ARTÍCULO 117. APLICACIÓN.

Se aplicará lo dispuesto en el apartado de Catálogo de Paisaje, así como lo establecido en las Normas de Integración Paisajística para el Catálogo de Paisaje de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.



CAPITULO II.- EL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

ARTÍCULO 118. DEFINICIÓN. (DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN)

Los Estudios de Paisaje delimitarán un Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

El Sistema de Espacios Abiertos tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

Incluirán los siguientes paisajes, salvo excepcionalidad que deberá ser objeto de motivación expresa:

a) Los elementos incluidos en el Catalogo de Paisaje, a excepción del casco histórico que por su condición de lugar edificado no es necesario incorporar al SEA.

b) Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior y que aún no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional. En cualquier caso incluirá la red hídrica, senderos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y similares y los corredores verdes a los que se refiere la

Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Aunque la inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto. Las Normas de Integración establecerán las condiciones de uso de tales suelos.

Como se indica en el Art.41.1, 2, 3, 4 RPCV (2006): "...los Estudios de Paisaje delimitarán un Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí".

El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c) y 45.1.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

El Sistema de Espacios Abiertos tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores

culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.

Se proponen como componentes de la delimitación del Sistema de Espacios Abiertos los siguientes elementos, así como sus conexiones, determinadas a fin de mantener una continuidad física, ecológica y funcional:

• **Unidades de Paisaje:** Todos, a excepción del casco histórico por su condición urbana

• **Recursos Paisajísticos de Interés Visual:**

- Vías Pecuarias
- Infraestructuras lineales (carreteras y su ámbito de afección, aunque no salgan grafiadas en el plano del SEA a efectos de facilitar la comprensión gráfica).
- Camí Vell de Benlloch
- Camí del Romans o Via Augusta.
- Elementos patrimoniales catalogados
- Árboles singulares y estructuras de caza tradicional

• **Áreas de conexión funcional:**

Corresponde a una franja del territorio municipal (N-NW) que genera una línea de horizonte a partir de una determinada cota, y cuya doble función reside en la creación de un skyline libre de edificación que comunica distintas vertientes de sierra y pie de montes y la implantación de una zona de amortiguación ambiental.

El plano de localización de los diferentes elementos incluidos en el SEA se describen en los planos de unidades y recursos, grafiando en el SEA en una única trama la integración de los mismos.

ARTÍCULO 119. APLICACIÓN.

Se aplicará lo dispuesto en el apartado de Sistema de Espacios Abiertos, así como lo establecido en las Normas de Integración Paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.



CAPITULO III- NORMAS DE PAISAJE

ARTÍCULO 120. DEFINICIÓN.

Se denomina Normas de Paisaje, a las medidas preventivas y correctoras que acompañan al Estudio de Paisaje del Plan General, y que constituyen un documento administrativo de ordenación territorial, que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General, con la finalidad de favorecer un desarrollo sostenible en un futuro cercano.

Estas Normas tienen por objeto principal garantizar la integración paisajística de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos contenidos en ellas.

Respecto al Catálogo y Sistema de Espacios Abiertos, serán de aplicación las siguientes normas basadas en las directrices establecidas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

- Se dará prioridad al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y a los usos del suelo compatibles con la conservación de las funciones ecológicas y territoriales de los conectores. Los desarrollos urbanísticos en estos espacios serán excepcionales, y convenientemente justificados, en la inexistencia de otras alternativas, en la realidad existente y en no generar un impacto significativo en las funciones de conectividad que realizan estos espacios. En tales casos se deberán observar los siguientes criterios de ordenación:

- a) Se situarán en el corredor las zonas verdes y espacios abiertos en general de los desarrollos urbanísticos autorizables, evitando las edificaciones y los crecimientos del suelo impermeabilizado.

- b) Los crecimientos urbanísticos autorizables en el interior de los corredores biológicos y territoriales no podrán superar, en un periodo de 20 años, el 30 por ciento respecto del suelo efectivamente ocupado en la actualidad.

- Las infraestructuras lineales que se instalen en los corredores territoriales minimizarán el efecto barrera, procurando la continuidad de la red de caminos y sendas, ejecutando medidas correctoras de permeabilidad con diseño adecuado a su finalidad, adoptando criterios de mantenimiento de la conectividad ecológica y territorial en todas las fases de planificación, construcción y gestión de dichas infraestructuras.

- Las infraestructuras se planificarán y proyectarán conforme a los siguientes criterios territoriales:

- a) La planificación de las infraestructuras lineales debe evitar al máximo el fraccionamiento del territorio.



- b) Las infraestructuras lineales habrán de estar permeabilizadas para el tránsito de la fauna y para el paso de senderos y otras rutas para el tráfico no motorizado.
- c) Las obras de paso de infraestructuras a distinto nivel deberán estar dimensionadas y acondicionadas con el fin de procurar su integración en el sistema de espacios abiertos.
- d) Se habrá de efectuar un tratamiento adecuado de los espacios libres y zonas verdes de naturaleza urbana contiguo a las infraestructuras que salvaguarde su uso público.
- Los tramos de los corredores fluviales urbanos deberán de ser tratados con el mayor grado de naturalización posible, en este sentido se planteará:
- a) Actuaciones de revegetación con especies similares a las existentes aguas arriba y abajo del núcleo urbano, y reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano.
- b) La no construcción de edificaciones a menos de 20 metros de la ribera del cauce. Cuando estos conectores transcurran por suelos urbanizables y no urbanizables dicha franja se podrá elevar hasta 50 metros.
- Las Administraciones competentes en materia infraestructuras planificarán y proyectarán sus actuaciones conforme a los siguientes criterios territoriales:
- a) La planificación de las infraestructuras lineales debe evitar al máximo el fraccionamiento del territorio.
- b) Las infraestructuras lineales habrán de estar permeabilizadas para el tránsito de la fauna y para el paso de senderos y otras rutas para el tráfico no motorizado.
- c) Las obras de paso de infraestructuras a distinto nivel deberán estar dimensionadas y acondicionadas con el fin de procurar su integración en el sistema de espacios abiertos o Infraestructura Verde.
- d) Se habrá de efectuar un tratamiento adecuado de los espacios libres y zonas verdes de naturaleza urbana contiguos a las infraestructuras que salvaguarde su uso público.
- La actividad agraria, sujetará su actuación a los siguientes criterios:
- a) Potenciar el mantenimiento de las explotaciones agrícolas, y con este fin se promoverá la implantación de Parques Agrarios y la colaboración público-privada en el mantenimiento de explotaciones agrarias y la recuperación de suelos agrarios abandonados. Asimismo, se impulsarán las actuaciones de cultivo en común, a través de las asociaciones de productores y de las cooperativas agrarias.
- b) Fomentar la producción de calidad y la agricultura sostenible e integrada.
- c) Concretar los suelos de alta capacidad agrológica y aquellos suelos imprescindibles para la viabilidad de productos agrarios de reconocida excelencia, limitando al máximo los desarrollos urbanísticos en estos ámbitos.
- d) Favorecer la implantación de medidas de eficiencia energética y del empleo de energías alternativas.

- El uso público de los espacios abiertos deberá cumplir los siguientes criterios:
 - a) Los usos terciarios y recreativos que estén vinculados a los espacios naturales y que puedan afectar a los valores objeto de la protección, deberán emplazarse preferentemente en la zona de amortiguación de impactos o zonificación equivalente permitiendo el disfrute de la naturaleza por el público en general sin amenazar las características del sistema.
 - b) Se definirá una red de infraestructuras blandas que permitan el uso público sostenible.
 - c) La formación y la educación en valores naturales será uno de los criterios determinantes en la definición de las medidas y actuaciones en relación con el uso público de los espacios naturales.
 - d) Se crearán conexiones blandas que permitan integrar los espacios verdes urbanos con los existentes en el exterior de las ciudades, facilitando su recorrido por sistemas de transporte no motorizado.
 - e) Las edificaciones, instalaciones e infraestructuras que se autoricen en los espacios abiertos, deberán ser de interés público, calificadoras del medio natural, cultural o económico donde se ubiquen.

El planeamiento municipal a partir de los Estudios de Paisaje:

- a) Propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.
- b) Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestara especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
- c) Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

Siguiendo lo definido anteriormente se proponen las siguientes normas para cada área del paisaje urbano, con la intención de alcanzar los objetivos de calidad paisajística, y los siguientes puntos principales:

- regulación de usos de suelo, tipologías y morfologías urbanas
- corrección de conflictos paisajísticos para la mejora de ámbitos degradados
- restauración de ámbitos deteriorados
- protección de ámbitos catalogados
- tratamiento de los espacios públicos
- integración paisajística de los nuevos usos y actividades

NÚCLEO URBANO

1. Se evitarán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. Para las fachadas del núcleo tradicional serán aconsejables los colores suaves y pasteles.
2. Se fomentará el uso de materiales tradicionales para las construcciones del tejido histórico: estucado tradicional en cal, tradicional de enfoscado y pintado, revestimientos cerámicos, aplacados pétreos, cubiertas de teja tradicional..., limitando cualquier inserción material que no siga las características de la morfología tradicional.
3. Las construcciones en suelo de casco antiguo no deberían superar III alturas (Pb + II) conservando el perfil y la silueta urbana de este tejido urbano, respetando en todo caso lo dispuesto en el PG.
4. En el núcleo tradicional se permitirá la ejecución de obras de conservación y las de consolidación en edificios que no se hallen en situación de ruina; quedando limitadas las que impliquen incremento de volumen.
5. Se establece el deber de conservar y, en su caso restaurar, los bienes culturales y patrimoniales para la población, existentes en el ámbito del Centro Histórico, con arreglo a la legislación sectorial de patrimonio cultural. Las protecciones y restauraciones se instrumentarán a través de planes especiales o, en su caso, de proyectos municipales autorizados por la Administración Autonómica competente.
6. Se establece la protección de interés paisajística de La Plaga de l'Esglesia. Conservando las condiciones tipológicas formales, conservando sus proporciones lineales, disposición de balcones, miradores...
7. Se limitará la circulación con vehículo privado motorizado por el tejido histórico, fomentando los desplazamientos peatonales o en bici, salvo los residentes en esta área.
8. Se regulará el aparcamiento en el núcleo histórico, quedando permitido las zonas habilitadas en las calles del ensanche y en los nuevos crecimientos.
9. Quedará restringida la instalación de toldos, en las fachadas tradicionales del tejido histórico.

ENSANCHE

10. Se fomentará la rehabilitación de viviendas del ensanche en desuso siguiendo la morfología de vivienda de estas zonas.
11. Se fomentará la creación de espacios públicos y zonas verdes en aquellas zonas vacantes adecuadas para ello.

SUELO URBANIZABLE

12. La altura de las nuevas construcciones en suelo urbanizable no interferirá la visibilidad de la silueta urbana.



13. Se propiciará la diversidad tipológica en las nuevas áreas de desarrollo, limitando la creación de zonas homogéneas ocupadas por viviendas unifamiliares de baja densidad.
14. Su tipología será la que permita la continuidad de fachada, similar a las construcciones propias de la zona
15. La morfología del nuevo tejido se organizará de forma que, en la medida de lo posible, las calles principales se dirijan a los recursos visuales principales (la Torre Campanario), facilitando las visuales y perspectivas más identificativas para la población.
16. La disposición de las calles se ordenarán, en la medida de lo posible, de forma que se fomente las vistas abiertas hacia el paisaje, montes y cordilleras próximos.
17. La morfología del nuevo tejido seguirá la estructura de parcelas, caminos y acequias en la medida de lo posible.
18. Se mantendrán o reincorporaran elementos tradicionales como los márgenes de piedra en las nuevas edificaciones, así como en la construcción de las carreteras y caminos, de manera que interaccionen con el medio.
19. Se regularán las vallas y anuncios publicitarios a fin de que no alteren la imagen de la zona, ni la secuencia visual de acceso.
20. Se fomentará la implantación de zonas comerciales de diario y servicios privados en los nuevos crecimientos, contribuyendo a la mezcla de usos.
21. El aparcamiento de las nuevas zonas de desarrollo será blando, incorporando arbolado en toda su extensión
22. Las calles dispondrán de aceras que compatibilicen el uso diario con un carril bici, así como con la incorporación de mobiliario urbano y arbolado.
23. Se regularán los usos y actividades molestas, nocivas o insalubres que perturben la calidad de vida en la zona por contaminación atmosférica, lumínica, acústica, olfativa, etc.

ZONA AGRÍCOLA

24. Se regulará el almacenamiento en el exterior de las granjas o almacenes, que pueda perturbar visualmente la imagen y la calidad del paisaje.
25. Queda limitará la construcción de naves industriales con una altura que limite la visibilidad, así como la utilización de materiales o colores que alteren la imagen del entorno rural.
26. Se propiciará en agrupamiento de las granjas, de manera que sean fácilmente localizables, facilitando así su funcionamiento y accesos, perturbando en menor medida su entorno.
27. Se deberá mantener el uso agrícola entorno a la industria, a fin de que sirvan para reducir el impacto visual desde la carretera.

CON CARÁCTER GENERAL

28. Quedara limitada la construcción de edificaciones en aquellas zonas que por su ubicación puedan ser consideradas como un punto de observación relevante del paisaje o que se encuentren dentro de las áreas definidas en el Sistema de Espacios Abiertos, salvo que por su interés científico, público y/o social así lo justifique.
29. Se conservaran las estructuras agrarias que expanden las zonas de amortiguamiento visual.
30. Se señalizará los recorridos verdes, culturales, paisajísticos y visuales propuestos en la población.
31. La iluminación nocturna quedará controlada de manera que sea uniforme en toda la población sin llegar a contaminar o perturbar y resaltando los elementos de interés: recursos paisajísticos.
32. La estética de las luminarias será la apropiada para cada zona, diferenciando el tejido histórico de las zonas de nueva construcción.
33. Las traseras de las edificaciones que quedaran vistas debido a su ubicación o circunstancias, serán mejoradas con la incorporación de arbolado de rápido desarrollo a fin de mejorar la calidad visual.
34. No se permitirá la instalación de publicidad, rótulos o carteles que impidan la visibilidad de los hitos más relevantes para la población, tanto desde el propio núcleo urbano, como desde el exterior, o en la secuencia visual de su acceso, así como en la imagen de la silueta urbana.
35. En cuanto a la definición de la edificación tipológica, morfológica y de usos se atenderá a lo establecido en las normas urbanísticas del PG.
- Por último, y en el caso de presentar discrepancias de interpretación entre las propuestas del Estudio de Paisaje y el Plan General, prevalecerán las dispuestas en este último en cuanto se considera que será el documento aprobado el que ya haya incorporado todas las limitaciones o consideraciones en materia de paisaje que hayan sido dictaminadas por la Administración; competente.

ARTÍCULO 121. APLICACIÓN.

Se aplicará lo dispuesto en las Normas de Integración Paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos de la memoria del Estudio de Paisaje del Plan General.



CAPITULO IV.- PROGRAMAS DE PAISAJE

ARTÍCULO 122. DEFINICIÓN.

Los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas. Los programas de paisaje establecen los compromisos temporales, económicos, financieros y administrativos para:

- a) La preservación de los paisajes que, por su carácter natural, visual o cultural, requieren intervenciones específicas e integradas.
- b) La mejora paisajística de los núcleos urbanos, las periferias y de las vías de acceso a los núcleos urbanos, así como la eliminación, reducción y traslado de los elementos, usos y actividades que las degradan.
- c) La puesta en valor del paisaje singular de cada lugar como recurso turístico.
- d) El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes forestales, agropecuarios y rurales.
- e) La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural y entre los ámbitos terrestre y marino.
- f) La elaboración de proyectos de mejora paisajística de áreas degradadas, de actividades industriales y comerciales y de las infraestructuras, con una atención particular a las infraestructuras de transporte y tendidos aéreos.
- g) El fomento de las actuaciones de las administraciones locales y de las entidades privadas en la protección, ordenación y gestión del paisaje.
- h) La adquisición de suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.
- i) La mejora paisajística de entornos históricos y arqueológicos
- j) La mejora paisajística de los suelos forestales, entornos rurales y de las explotaciones agropecuarias.

De entre los programas de paisaje podemos diferenciar:

Los programas de imagen urbana: son instrumentos de gestión del paisaje destinados a mejorar la calidad y el atractivo de los espacios de los núcleos urbanos y de su entorno inmediato en relación con su incidencia sobre el paisaje.

Los programas de restauración paisajística: son instrumentos que tienen por objeto la restauración o rehabilitación de aquellos espacios cuyo paisaje ha sufrido un elevado grado de deterioro como consecuencia de las actividades humanas o de la falta de actuaciones para su mantenimiento.

A continuación se enumeran los programas que podrán desarrollarse una vez se apruebe el Plan General:



PROGRAMAS DE IMAGEN URBANA

PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CARÁCTER EXISTENTE

- Plan de control del cromatismo de las fachadas del núcleo tradicional, permitiendo solo la utilización de determinados colores seleccionados
- Preservación de las estructuras tradicionales: morfología de trama irregular con tipologías de viviendas unifamiliares entre medianeras de una a dos alturas, promoviendo subvenciones y ayudas para la rehabilitación y reutilización de viviendas abandonadas o en desuso.
- Peatonalización del centro histórico, potenciando los desplazamientos peatonales
- Ubicación ordenada de las zonas de aparcamiento en las calles del ensanche con mayor capacidad para su ubicación, así como la previsión de estas zonas en las áreas de nuevo crecimiento. Aparcamiento blando, combinado con arbolado
- Creación de una red de transporte público colectivo de manera que se produzcan menos desplazamientos en vehículo privado, reduciendo la contaminación acústica, atmosférica... y dando servicios a colectivos sociales que carecen de transporte privado: ancianos, infancia...

PARA LA RESTAURACIÓN DEL CARÁCTER

- Plan de recuperación de las estructuras tradicionales relacionadas con la arquitectura del agua. Puesta en valor estas edificaciones con el diseño de recorridos rurales.

PARA LA MEJORA DEL CARÁCTER EXISTENTE

- Mejora de la calidad urbana, para potenciar su habitabilidad, mejorar o incorporar el mobiliario urbano, controlar la contaminación lumínica y acústica, e incorporar arbolado.
- Incorporar la ubicación de equipamientos en las nuevas zonas de ensanches, así como en las zonas de nuevo crecimiento: casa de la cultura, zonas de juego, zonas deportivas, guarderías, escuelas..., incrementando la mezcla de usos
- Creación de terciario de diario: panaderías, farmacias, tiendas..., consiguiendo una mezcla de usos que proporcione una ciudad diversa y de convivencia
- En las zonas de nueva urbanización se seguirá la morfología de la estructura de parcelas, caminos, acequias que existían previamente a su urbanización, ajustando la cantidad y disposición de la edificación a las posibilidades del medio.

PARA LA CREACIÓN DE UN NUEVO PAISAJE

- Unir los corredores verdes con su entorno natural fluvial de ríos y barrancos y su entorno de tradición agraria, creando accesos desde la población ocupada a sus entornos próximos.
- Creación de un anillo verde que conforme el borde urbano y que conecte con las áreas colindantes.

ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACION



- Promover campañas de participación ciudadana por parte de la administración y la concienciación de la protección y puesta en valor de su paisaje: concursos de fotografía, de dibujo, creación de salidas culturales por el casco urbano, organizar visitas en el entorno natural y los tradicionales campos de cultivo.
- Medidas de control del metabolismo urbano: controles de contaminación acústica, lumínica, emisiones de gases, control de recogida de basuras, fomentar el reciclaje, reutilización...
- Creación de un servicio público de Internet desde el que la población acceda fácilmente a toda la información.

PROGRAMAS DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA

PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CARÁCTER EXISTENTE

- Mantenimiento de las estructuras e imagen de las viviendas tradicionales
- Conservación del carácter tradicional agrario de las construcciones rurales

PARA LA RESTAURACIÓN DEL CARÁCTER

- Recuperar las viviendas que por abandono o desuso se encuentren en mal estado, respetando la morfología y estructura de las viviendas tradicionales características del tejido al que pertenecen.

PARA LA MEJORA DEL CARÁCTER EXISTENTE

- Mejorar la calidad urbana de la zona industrial de naranjas, incorporando una mejora de la iluminación, mobiliario (bancos, papeleras, fuentes), arbolado y creación de zonas verdes, y agrupando su actividad
- Mejora de las zonas próximas a las infraestructuras, en concreto de los nuevos desarrollos que producirá la implantación del aeropuerto, reduciendo su impacto con la creación de un colchón verde que disminuya la contaminación visual, atmosférica y acústica

PARA LA CREACIÓN DE UN NUEVO PAISAJE

- Mejora de la accesibilidad a los recursos rurales para su puesta en valor, massos, aljubs, pou, así como la creación de un área de uso y disfrute de ese entorno.
- Creación de un carril bici que une todos los tejidos del casco urbano
- Creación de recorridos peatonales culturales y visuales.
- Creación de corredores verdes, espacios públicos con una buena calidad de zonas ajardinadas preferentemente con especies autóctonas del lugar... Mejorando los ya existentes, mantenimiento y refuerzo, así como la creación de otras zonas nuevas en algún solar en abandonado, conectando en núcleo tradicional con la periferia, que conecte con el entorno agrario y las riberas de los barrancos



- Concretar lugares de observación desde los recorridos peatonales naturales y agrarios desde los que se contempla la silueta urbana de la población, así como sus hitos visuales más propios potenciando el sentimiento de identidad.

ARTÍCULO 123. APLICACIÓN.

El Estudio de Paisaje propone una serie de Programas de Paisaje que podrán ser desarrollados, ejecutados y/o ampliados por otros que cumplan los mismos objetivos de calidad paisajística propuestos por el Plan General

Benlloch, marzo de 2012

Por el Equipo Redactor:



José Tomás Pastor Puig
-arquitecto urbanista-

**B.- NORMAS URBANÍSTICAS DE PROPIAS DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA.**





TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I. MARCO LEGAL.

ARTÍCULO 124. FUNDAMENTO LEGAL.

1. Las Normas Urbanísticas propias de la Ordenación Pormenorizada vienen definidas en los artículos 37 y 64 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana. Constituyen la ordenación pormenorizada las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y en particular las definidas en el artículo 37 de la LUV, siguientes:
 - a) *Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.*
 - b) *Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.*
 - c) *Fijación de alineaciones y rasantes.*
 - d) *Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.*
 - e) *Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.*
 - f) *Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.*
 - g) *Ordenanzas generales de edificación.*
 - h) *En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.*

2. El artículo 150 del Decreto 67/2006, modificado por Decreto 36/2007, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanísticas (ROGTU), detalla el contenido de las Normas Urbanísticas propias de la Ordenación Pormenorizada:

"Artículo 150. Contenido de las normas urbanísticas propio de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Para el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente, las normas urbanísticas establecerán:

- a) *Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, y regulación de las condiciones de edificación de los mismos.*
- b) *Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.*
- c) *Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.*
- d) *Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas."*

3. En los artículos 151, y 152 del ROGTU, se definen los contenidos de las Fichas de Planeamiento y Gestión, a incorporar:

"Artículo 151. Fichas de planeamiento (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Se redactará una ficha de planeamiento para cada ámbito de desarrollo pormenorizado delimitado en el Plan General, y cada una deberá de referir las determinaciones a tener en cuenta en los planes de desarrollo y, al menos:

- a) *La delimitación gráfica y superficie del sector, definiendo la superficie total, computable y la red primaria Interna, en su caso.*
- b) *Los usos globales y usos incompatibles.*
- c) *Los tipos edificatorios y condiciones de los mismos, pudiendo limitarse a establecer las Zonas de Ordenación compatibles.*
- d) *La edificabilidad, diferenciando la máxima para cada uso y diferenciando, al menos, entre residencial, terciaria e industrial.*
- e) *El aprovechamiento tipo, indicando si es provisional o definitivo, en función de lo previsto en este Reglamento.*



f) Los criterios de diseño de los espacios públicos, cuando se estime necesario para dotar de ejes o hitos de referencia la ordenación o para asegurar su coherencia con el resto de la trama urbana o el entorno.

2. La ficha de planeamiento podrá incorporar una previsión de edificabilidad con destino dotacional privado. Esta edificabilidad será adicional a la residencial, industrial o terciaria prevista y no computará a efectos de cálculo de dotaciones. En ausencia de previsión expresa, los Planes Parciales y de Reforma Interior podrán destinar a usos dotacionales privados un máximo del 10 por ciento de la edificabilidad máxima total de otros usos, debiendo recalcularse el aprovechamiento tipo con aplicación de los coeficientes correctores que procedan, en aplicación del artículo 119 de este Reglamento."

"Artículo 152. Fichas de gestión (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Se redactará una ficha de gestión para cada una de las actuaciones integradas previstas por el Plan General. La ficha contendrá:

a) La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan, estableciendo las que requieren de previa programación de otra u otras actuaciones integradas.

b) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.

c) La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones. Como criterio general se entenderá que cada Unidad de Ejecución en suelo urbano o urbanizable y cada sector sin programar constituye una actuación integrada.

d) Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo.

2. El contenido de estas fichas de gestión deberá incorporarse a las de planeamiento en el caso de sectores a desarrollar por Planes Parciales o de Reforma Interior."

4. Conforme se establece en el Art. 120 del [ROGTU] (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana), la ordenación pormenorizada de los planes deberán contener, al menos las siguientes determinaciones:

"a) La delimitación de Unidades de Ejecución. Cuando se modifiquen, sin alterar el área de reparto en que se encuentran, el aprovechamiento medio de las mismas o el aprovechamiento tipo de los nuevos suelos que se integran, se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada.

b) La red secundaria de reservas de suelo dotacional público, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de Red Primaria.

c) La fijación de alineaciones y rasantes, diferenciando la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los privados, de la alineación de edificación, o en su caso.

d) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.

e) La asignación de usos y tipos de usos pormenorizados, para cada una de las Zonas de Ordenación en desarrollo de los previstos en las Zonas Primarias.

f) La determinación de las Zonas de Ordenación y regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada una de ellas sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g) Las Ordenanzas generales de edificación.

h) En suelo residencial, la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la repartición, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.

2. La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Reglamento de Zonas o en el Plan General. En cualquier caso, la ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona."

5. En términos análogos a lo citado en el apartado anterior, y conforme determina el Art. 125 del [ROGTU] (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana), son determinaciones de ordenación pormenorizada:

1. Es una determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipologías edificatorias, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural. Siempre que sea posible se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas, desarrollando los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada parcela, y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento. Cada una de las áreas en las que sea aplicable una misma normativa se denominará Zona de Ordenación.

2. La ordenación determinará las alineaciones que delimitan el espacio público del privado, y la parcelación de éste, o las condiciones para efectuarla. La parcelación se fijará atendiendo al tipo de edificación previsto y, si no queda dibujada en el Plan, éste determinará la superficie mínima y, en su caso, máxima, de las parcelas, o las dimensiones exigibles en su frente o linderos.

3. La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial



se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo. En tal caso, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule, que en ningún caso podrá ser el propio de un uso o servicio público determinante de la demandabilidad del subsuelo. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable. Del mismo modo, en la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste".

4. Los usos, tipos edificatorios y aprovechamientos de los suelos dotacionales privados serán análogos a los equivalentes de los de dominio público, salvo regulación expresa del planeamiento. La ordenación pormenorizada debe establecer el plazo de tiempo mínimo durante el que esos suelos quedarán vinculados a los usos dotacionales, que no podrá ser inferior a 30 años.

ARTÍCULO 125. ORDENANZAS MUNICIPALES.

1. En los aspectos que no queden regulados por estas NN.UU. serán de aplicación las Ordenanzas Municipales complementarias del Plan General. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

2. Mediante ordenanza municipal se regularán:

- a. Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.
- b. Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.
- c. La imposición del canon de urbanización.
- d. Las condiciones de minimización de impactos de las Áreas de minimización de impactos correspondientes a la Disposición Transitoria 4º, de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.
- e. Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.



- f. Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.
- g. Aquellas otras materias establecidas por la legislación vigente que resulte de aplicación.



TÍTULO II.- DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA.

CAPÍTULO I. TERMINOLOGÍA, PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

ARTÍCULO 126. TERMINOLOGÍA, DISPOSICIONES COMUNES Y ESPECÍFICAS.

1. Salvo indicación expresa en otro sentido, las definiciones, conceptos, condiciones y requisitos que se establecen se regulan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 127. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

1. A efectos de las presentes normas, los términos que se indican tendrán el significado que se expresa a continuación:
2. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial
 - a. Alineación de vial.- se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.
 - b. Ancho de vial en un punto.- se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.).
 - c. Manzana.- se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.
 - d. Patio de manzana.- constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.
 - e. Línea de rasante.- se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.
 - f. Cota de rasante.- la cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.).
3. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela



- a. Parcela.- a los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.
- b. Parcela edificable.- se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.
- c. Solar.- son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- d. Lindes de parcela.- se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.
- e. Linde frontal de parcela.- constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.
- f. Cerramientos de parcela.- se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.
- g. Parcela mínima.- se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2 s). Serán edificables las parcelas cuya superficie resulte inferior a la mínima establecida para cada zona, cuando la totalidad de las parcelas colindantes estén consolidadas por la edificación y no resulte posible su ampliación; debiendo para los usos residenciales permitir la edificación de una vivienda mínima con las condiciones exigibles por la normativa de habitabilidad vigente, y para otros usos las condiciones que para cada caso resulten de aplicación por la normativa de carácter sectorial correspondiente a cada uso.
- h. Frente de parcela.- se denomina frente de parcela a la longitud del lindo frontal. Se expresa en metros (m.)

- i. Círculo inscrito.- se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).
 - j. Ángulo medianero.- se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el lindo frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).
4. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
- a. Alineaciones de la edificación.- constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.
 - b. Alineaciones de la edificación en planta baja.- son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.
 - c. Alineación de la edificación en plantas de pisos.- son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.
 - d. Alineaciones del volumen.- constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.
 - e. Distancia al lindo.- se define la distancia al lindo como la separación entre el lindo de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados -, medida sobre una recta perpendicular a dicho lindo. Se expresa en metros (m.).
 - f. Retranqueo de la edificación.- se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.
 - g. Profundidad edificable.- Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha

alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m.).

- h. Separación entre edificaciones.- se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m.).

5. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- a. Superficie ocupada.- se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).-

- b. Coeficiente de ocupación.- se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

- c. Superficie libre.- se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

- d. Superficie construida por planta.- se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

- e. Superficie construida total.- Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

- f. Superficie útil.- se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

- g. Volumen construido.- se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

- h. Edificabilidad.- se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).



- i. Coeficiente de edificabilidad neta.- se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t / m^2s).
 - j. Coeficiente de edificabilidad bruta.- Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t / m^2s).
6. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

- a. Altura reguladora.- Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a dos metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincide con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m).

- b. Altura total.- se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincide con la rasante de la



acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el apartado anterior.

Se expresa en metros (m.).

- c. Número de plantas.- El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático (de manera excepcional) - constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el apartado de la altura reguladora.

- d. Medianera.- A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.
- e. Planta baja.- se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro y medio desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.
- f. Planta piso.- se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.
- g. Planta ático.- Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.
- h. Aprovechamiento bajo cubierta.- Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en los artículos específicos de la normativa de cada Zona.



- i. Entreplanta.- se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el CINCUENTA por ciento de la superficie de la planta baja.

- j. Sótano.- se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

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

- k. Semisótano.- se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano que contiene la rasante de la acera y el situado a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincide con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) por encima de dicho plano.

- l. Soportal.- se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

- m. Pasaje.- se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

- n. Altura de planta.- se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m.).



- o. Altura libre de planta.- se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo - de una planta. Se expresa en metros (m.).
- p. Cuerpos volados.- se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.
- q. Elementos salientes.- se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.
- r. Edificaciones auxiliares.- se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

- s. Elementos técnicos de las instalaciones.- se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, placas solares y demás componentes de las instalaciones de captación de energía solar tanto del tipo fotovoltaico como para calentamiento de ACS, recintos de telecomunicaciones, cuartos de maquinaria de ascensor, locales acumuladores, elementos para el tendido de ropa o similares, y cualquier otro relacionado con las instalaciones existentes o que resulten de las nuevas tecnologías.

Patios de luces y ventilación.- se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 128. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

1. Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.
2. Clases: Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.
3. Ordenación por alineación de calle
 - a. El sistema de ordenación se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.
 - b. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.
 - c. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.
4. Ordenación por edificación aislada
 - a. El sistema de ordenación se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.
 - b. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.
 - c. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.
5. Ordenación por definición volumétrica
 - a. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.



- b. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.
- c. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

ARTÍCULO 129. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

- 1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
- 2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.
- 3. Manzana compacta: Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.
- 4. Manzana cerrada: Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja - en el interior de la manzana.
- 5. Bloque exento: Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- 6. Bloque adosado: Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
- 7. Volumen específico: Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.
- 8. Volumen contenedor: Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.



ARTÍCULO 130. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS.

1. Se establece los parámetros para los suelos ordenados, de acuerdo con el Reglamento de Zonas y la Ordenación por Alineación de Vial (Manzana) M, se definen las siguientes tipologías básicas de edificación que identifican zonas de ordenación habituales.

Manzana Compacta o Densa	MD
--------------------------	----

Manzana Cerrada	MC
-----------------	----

Resultando las siguientes tipologías:

Residencial Manzana Densa	RmMD
---------------------------	------

Residencial Manzana Cerrada	RmMC
-----------------------------	------

2. Línea de fachada: Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.
3. Medianera: Se denomina medianera al linde de parcela. Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida. Sin perjuicio de lo que establece el código civil en el libro II, título VII, sección cuarta (de la servidumbre de medianería). Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas o en el caso de medianeras motivadas por diferente edificación en el tiempo, se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.
4. Retranqueos: Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación. En defecto de regulación expresa en cada una de las distintas zonificaciones, los retranqueos se admitirán siempre que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a la dimensión mínima que establezcan las normas de habitabilidad, en función de los usos recayentes al espacio de retranqueo. Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:
 - a. La distancia del retranqueo de la fachada se medirá en sentido perpendicular a la misma, en tanto que la longitud de fachada mínima establecida se corresponde con la paralela a la alineación que se retranquea.
 - b. en ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable,
 - c. las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el edificio colindante.

5. Altura libre mínima entre plantas.

- a. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta. Con carácter general se establece en un mínimo de 2,50 m. y sin limitación máxima, sin perjuicio de las excepciones en mínimos y máximos que puedan establecerse en las condiciones particulares de las distintas zonas.
- b. La altura mínima libre de plantas será la siguiente:
 - a) Planta baja comercial..... 3,30 m.
 - b) Planta sótano..... 2,20 m.
 - c) Planta pisos..... 2,50 m.

6. Altura máxima edificable. En las zonas residenciales, la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

- c. Altura máxima = $N \times 3 + 1$ (en metros), Siendo N = Número de plantas (incluida la planta baja); corresponde al resultado de aplicar una altura total de la planta baja de 4,00 metros y de 3'00 metros para las plantas de piso, en consecuencia, queda como sigue:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	4'00
II	7'00
III	10'00

- d. La altura libre de las plantas bajo rasante para usos compatibles con el residencial será de 3'00 m.

7. Medición de la altura edificable. La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

- a. Edificios con frente a un solo vial. La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela. Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma, es menor de 0'70 m., la altura edificable se tomará en el centro de la fachada, de modo la altura mínima de la planta baja sea de 3'30 m y la máxima de 4'00 m. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0'70 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0'70 m.,

por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota. Cuando la aplicación de la regla precedente, de lugar a que en determinados puntos de la fachada, la planta baja disponga de más de 4'20 m, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachadas independientes y que evitará que aparezcan fachadas en planta baja con alturas mayores.

- b. Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán. La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando los artículos precedentes. Sí la altura edificable de los diferentes viales fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros. A partir de este punto se permitirán alturas escalonadas, siempre que no invadan el plano ideal de 45° que pasa por la línea de intersección del plano de máximo ancho de la calle medido en la forma señalada anteriormente, con un máximo de 20 metros.
- c. Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas. La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrán validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera. Se exceptúa de la norma anterior los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones sea inferior a 50 mts. En estos casos, la profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:
 - No excederá de 25 metros.
 - Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.

En cualquier caso, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

8. Altura mínima edificable.- La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, será la siguiente:

- hasta una altura máxima permitida de III plantas.....la misma
- a partir de III plantas permitidas.....1 plantas menos

9. Voladizos o cuerpos salientes.



- a. No se autorizan sobre las alineaciones interiores ni en los viales de ancho igual o inferior a 4'00 m.
- b. En las calles de ancho superior a 4'00 m. e inferior a 8'00 m únicamente se permiten balcones a partir de los 3'50 m, de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 0'40 m, siempre que no superen el ancho de la acera.
- c. En las calles de ancho igual o superior a 8'00 m. se permiten balcones o cuerpos cerrados o semicerrados, a partir de los 3'50 m, de altura sobre la rasante de la acera y con un máximo, medido normalmente al plano de fachada, de 1'00 m, con las limitaciones del ancho de la acera y de 1/10 del ancho de la calle.
- d. Sólo se permiten cuerpos volados cerrados en calles de ancho mayor de 8 metros, con una longitud máxima del 50% de la longitud de la fachada, excepto en todo el Centro Histórico (SUCH), y Casco Antiguo (SUCA).
- e. En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes en el vial de menor ancho, no excederá en ningún caso del que le correspondería con los parámetros de dicho vial. En el chaflán el vuelo máximo podrá ser el correspondiente al viario de mayor anchura.
- f. Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm. como mínimo del plano normal a la fachada que pasa por la línea intersección de la medianera y el plano de la fachada y estar comprendidos dentro del plano que, pasando por la misma línea, forma 45º con la fachada.
- g. Marquesinas, anuncios, toldos, carteles luminosos y otros análogos. No se permitirán a una altura inferior a 3,00 m. y el saliente máximo deberá quedar remetido al menos 0,20 m. respecto del bordillo de la acera. En cualquier caso el vuelo máximo será de 1,50 m. La separación a la medianería, será como mínimo igual al saliente.

10. Patios interiores. Se distinguen los siguientes tipos:

- a. Patios interiores. Se considerarán patios interiores los incluidos dentro del volumen de la edificación. Su regulación se contiene en las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas vigentes en el momento de la solicitud de la licencia
- b. Patinillos. Se considerarán patinillos cuando únicamente sirven como ventilación de cuartos de baño y aseos. Tendrán una dimensión mínima tal que se permita la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro, pudiendo servir para la

colocación de conducciones de cualquier tipo, que en cualquier caso deberán cumplir con la normativa técnica que resulte de aplicación.

11. Altillos o entreplantas.- dadas las condiciones de altura máxima de la planta baja, no tiene posibilidad de la existencia de altillos o entreplantas.

12. Trasteros. Son construcciones destinadas exclusivamente a depósito de enseres. Deberán cumplir las condiciones técnicas que resulten de aplicación conforme lo establecido en el C.T.E. además de las siguientes:

a. Para el caso de situarse por encima de la altura edificable se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.) de la fachada, o a la distancia que corresponda a la segunda crujía (si esta distancia es mayor), y dos metros (2'00 m.) desde los parámetros de los patios de luces. Deberán quedar integrados en el plano de cubierta inclinada con la pendiente máxima establecida del 50 %.

13. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada. En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables, o vinculados a la vivienda de la planta inferior, con las condiciones siguientes:

a. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes del plano de pendiente de la cubierta.

b. La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y el vuelo o alero máximo autorizado.

c. La cumbre no sobrepasará en ningún caso los 3'50 m. de altura medidos desde la cara superior del último forjado.

d. La pendiente máxima de la cubierta será del 50 %.

14. Construcciones sobre la altura máxima en zonas de edificación según alineación a vial

a. En las zonas de ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, y por encima de la altura máxima reguladora, sólo se permite la ejecución de los siguientes elementos:

b. Cajas de escalera general o común: podrán disponerse a partir de los 3 m. desde línea de fachada o bien al frente de fachada siempre que quede integrada dentro de la línea máxima del volumen edificable formada por la líneas que

partiendo del encuentro de la fachada con la cara superior del forjado de cubierta disponga una pendiente del 50%, hasta alcanzar una altura sobre la cara superior del forjado de cubierta de 3'50 m, y continua horizontal a esta altura hasta el interior del solar. No se autorizan plantas ático sobre la altura máxima edificable. Quedando expresamente prohibida la conexión directa de las viviendas con la cubierta comunitaria, por el exterior del edificio.

- c. Cajas de escalera particulares o para usos privativos: Tan solo se permiten para los supuestos de vivienda unifamiliar.
- d. Trasteros: con las condiciones expuestas en el apartado 12 de este artículo, Siempre que se justifique la imposibilidad de su ubicación en plantas sótano por no cumplir con la dotación de plazas mínimas de aparcamiento.
- e. Instalaciones de audiovisuales, placas solares, pararrayos, sala de maquinas de ascensores y similares podrán disponerse a partir de los 3'00 m desde línea de fachada. Deberán preverse elementos de protección visual de acuerdo a las ordenanzas vigentes.
- f. La limitación del retiro de 3'50 metros desde la línea de la fachada, imposibilita la ejecución de cualquier tipo de construcción, adorno, pérgola, alero, etc., permanente o desmontable, por encima de la altura normal de la barandilla de la terraza, fijada como máximo (salvo limitaciones por condiciones específicas de seguridad establecidas por normativa autonómica o estatal) en 1'50 m.

ARTÍCULO 131. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

1. Se establece los parámetros para los suelos ordenados, de acuerdo con el Reglamento de Zonas y la Ordenación por edificación aislada (Bloque), definiéndose las siguientes tipologías básicas de edificación que identifican zonas de ordenación habituales.

Bloque exento BE

Bloque en adosado o en hilera..... BA

Resultando las siguientes tipologías:

Residencial múltiple Bloque Exento..... RmBE (EDA-BA)

Residencial unitario Bloque Exento..... RuBE (UA) y RuBa (UF)

Terciario Bloque ExentoTBE

Terciario Bloque AdosadoTBA

Industrial Bloque Exento..... IBE

Industrial Bloque AdosadoIBA



2. Cierres de parcela. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. En defecto de regulación expresa contenida en las Ordenanzas Municipales, los cierres cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Con carácter general, con independencia de la posible regulación que establezcan las ordenanzas municipales, la altura máxima del cerramiento será de 2,50 m, que para la fachada será de 1,50 m ciego y el resto "calado" o "vegetal" y para el resto de linderos la parte ciega podrá alcanzar la altura máxima establecida.
 - b. Para el caso de calles y linderos con pendiente, la parte ciega se dividirá en tramos, con una altura máxima de 2,00 m, y una altura en el punto medio de cada tramo de 1,50 m.
3. Retranqueos: Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior o los lindes medianeros de los predios colindantes y las edificaciones y construcciones interiores en cada parcela. Para cada zona se establecen las distancias mínimas a las que deberán situarse, medidas en sentido perpendicular a cada tramo de fachada o lindero.
4. Construcciones o instalaciones permitidas en las zonas de retranqueo: únicamente se permitirán piscinas e instalaciones enrasadas con la cota natural del terreno e instalaciones deportivas que no requieran vallado perimetral.
5. Altura máxima edificable. La altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:
 - a. Zonas residenciales: Altura máxima = $N \times 3,0 + 1'0$ (en metros),
Siendo N = Número de plantas (incluida la planta baja); corresponde al resultado de aplicar una altura total de la planta baja de 4'70 metros y de 3'10 metros para las plantas de piso, en consecuencia, queda como sigue:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	4'00
II	7'00

Para las edificaciones protegidas, se exceptúa la aplicación de esta norma en las actuaciones de rehabilitación o reforma, debiendo mantenerse las alturas existentes en el supuesto de que fueran superiores a las establecidas, en caso contrario, podrán alcanzar



las alturas determinadas en el cuadro anterior en función del número de plantas tan solo en las partes correspondientes a ampliaciones o edificaciones exentas situadas en la misma parcela.

b. Zonas Terciarias (TER) o industriales (INA):

- Para las zonas TER e INA, la altura máxima de coronación se establece con carácter general en 10,00 m. Se establece como excepción, los destinos comerciales y hoteleros, en el suelo urbanizable terciario SUZ-T.1, cuya altura será determinada en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo, siempre inferior a las zonas de servidumbre aeroportuaria.

6. Medición de la altura edificable.

- a. La cota de rasante para la medición de la altura edificable, será la media ponderada de las cotas de rasante de acera de los frentes de parcela siempre que la diferencia entre esta cota de rasante y la máxima y mínima de los frentes de parcela sea menor que 1'00 m.
- b. Cuando la aplicación de la regla precedente de lugar a diferencias de cota superiores a 1'00 m. se dividirá la parcela en los tramos necesarios que cumplan, aisladamente considerados, la regla precedente.
- c. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más/menos 1,50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia la cota de acceso de la planta baja cuando esta se sitúe íntegramente en el mismo plano, o el valor medio de los diferentes niveles en que se descomponga la misma.
- d. Altura mínima edificable.- No se fija

7. Voladizos o cuerpos salientes. Serán libres en el interior del "Perímetro de situación de la edificación" definido en apartado posterior, no pudiendo sobrepasar los límites definidos para el retranqueo. En los supuestos de que las normas de zona permitan la situación de la edificación en fachada, la línea definitoria del perímetro de situación de la edificación coincidirá con la alineación, no admitiéndose vuelos sobre la misma

8. Patios interiores. Se regulan por aplicación de los mismos criterios establecidos para las edificaciones intensivas (alineación a vial).

9. Altillos o entreplantas. La división de una planta en dos fracciones conectadas entre sí (altillos), se considerará a los efectos del cómputo del nº de plantas como plantas independientes, aún cuando el acceso a la superior se realizara directamente desde la planta situada a cota inferior. La altura libre mínima en cualquier caso para cada

planta será de 2,20 m para usos complementarios de almacenaje o instalaciones, donde no se realicen actividades ni suponga la permanencia de personas.

10. Plantas de instalaciones o técnicas.- No computarán como plantas, ni computarán a los efectos de la determinación de la altura máxima de coronación, los espacios delimitados horizontalmente por forjados o entramados resistentes de cualquier tipo que se destinen exclusivamente a instalaciones y cuya altura útil interior sea igual o inferior a 1,50 m.
11. Trasteros. Son construcciones destinadas exclusivamente a depósito de enseres. Deberán cumplir las condiciones técnicas que resulten de aplicación conforme lo establecido en el C.T.E. además de las siguientes:
 - a. Para el caso de situarse por encima de la altura edificable se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.) de la fachada, y dos metros (2'00 m.) desde los patios de luces en el supuesto que existan, o bien podrán situarse al frente de fachada siempre que queden integrados en el plano de cubierta tipo inclinada con la pendiente máxima establecida. La altura libre máxima de trasteros será de 2'20 m. y la superficie útil máxima por vivienda será de 3'00 m². El acceso será independiente desde la cubierta general o zona común, no pudiéndose vincular vertical ni horizontalmente con espacios destinados a vivienda.
 - b. Nº máximo de trasteros.- uno/vivienda
12. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada. En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables, con las condiciones siguientes:
 - a. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes del plano de pendiente de la cubierta.
 - b. La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y la línea de delimitación de la edificación.
 - c. La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 3,00 m. de altura medidos desde la altura máxima permitida.
 - d. La pendiente máxima de la cubierta será del 45 %.
13. Construcciones sobre la altura máxima

- e. En las zonas de con ordenación de edificación aislada, y por encima de la altura máxima reguladora sólo se permiten los siguientes elementos:
 - f. Cajas de escalera generales: que podrán disponerse libremente dentro del perímetro de situación de la edificación, hasta alcanzar una altura máxima sobre la cara superior del forjado de cubierta de 3'60 m.
 - g. Cajas de escalera particulares o para usos privativos: Tan solo se permiten para los supuestos de vivienda unifamiliar, quedando expresamente prohibida la conexión directa de las viviendas con la cubierta, tanto exterior como interior. Para las edificaciones de una planta que se realicen en zonas inundables, que deban contar con cubierta o azotea accesible la conexión con la vivienda se realizará desde su interior mediante escalera.
 - h. Trasteros: con las condiciones expuestas en el apartado 11 de este artículo. Siempre que se justifique la imposibilidad de su ubicación en plantas sótano por no cumplir con la dotación de plazas mínimas de aparcamiento.
 - i. Instalaciones de audiovisuales, placas solares, pararrayos, sala de máquinas de ascensores y similares, que podrán disponerse libremente dentro del perímetro de situación de la edificación. Deberán preverse elementos de protección visual de acuerdo a las ordenanzas vigentes.
 - j. Adornos, pérgolas, alero, etc., permanentes o desmontables, por encima de la altura normal de la barandilla de la terraza, fijada como máximo (salvo limitaciones por condiciones específicas de seguridad establecidas por normativa autonómica o estatal) en 1'50 m.
14. Edificabilidad neta sobre parcela. Se entiende como en resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela. En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja.

No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción. La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no superen los 50 cm. de vuelo.



15. Edificabilidad mínima. En zonas de uso principal residencial la edificabilidad mínima permitida se establece en el 20% de la máxima autorizada. En zonas terciarias e industriales la edificabilidad mínima permitida vendrá dada en función del tipo de actividad y de sus necesidades específicas.
16. Ocupación máxima de parcela. Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, incluidos los cuerpos y elementos salientes, **semisótanos** y edificaciones auxiliares, y referida a la superficie total de la parcela.

Se excluyen los sótanos y demás edificaciones enterradas o situadas a cota inferior a la rasante del viario a que de frente, o del terreno natural. Se excluyen asimismo los reajustes realizados en el terreno natural requeridos para acceder a las construcciones o edificaciones, así como las rampas y escaleras exteriores no cubiertas hasta una cota de 1,50 m sobre la rasante.
17. Dimensiones máximas de la edificación. Se definen en función del rectángulo, dentro del que debe quedar la proyección ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado,
18. Perímetro de situación de la edificación. Se define como la figura poligonal cerrada definida en los planos, dentro de la que debe quedar obligatoriamente la proyección ortogonal de la edificación y sus cuerpos volados, definida por aplicación de los retranqueos mínimos establecidos en cada zona para cada uno de los linderos y fachada.
19. Movimientos de tierras. En casos justificados, debido a la pendiente del terreno natural, ésta se podrá modificar en el interior de la parcela de manera que, el desmonte o terraplén que se realice no suponga un desnivel mayor de 1.50 m. (medidos en la vertical del punto más desfavorable), en cualquiera de los límites de la parcela respecto a las parcelas colindantes, ni en los puntos interiores de la parcela respecto del terreno natural, ni tampoco en la alineación oficial prevista en el Plan General, respecto de la rasante de la misma. La pendiente máxima del terreno, una vez modificada, no será superior al 10%, entre muros de abancalamiento, caso de que estos se realicen, ni a la mitad de la pendiente inicial del terreno natural si no se realizan bancales. En caso de abancalamientos, la distancia entre dos muros consecutivos, será igual o mayor que la altura del muro superior (medida desde la cota de coronación del muro inferior). Todo lo anterior nunca será aplicable en parcelas

cuyas cotas originales del terreno difieran menos de un 1 metro. En estos casos, el terreno original podrá variarse únicamente para alcanzar la cota de rasante de la calle

20. Separación a lindes y a frente de parcela.- Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo. Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general. En el supuesto que por las condiciones particulares de forma de la parcela fuera inviable la ubicación de la edificabilidad permitida, se optará por reducir las distancias a lindes de los mínimos exigibles hasta 2'00 m, excepto en la fachada o frente al vial, que se conservará la distancia dispuesta como regla general. En las separaciones a linderos se deberá cumplir lo preceptuado en el Código Civil en relación con las servidumbres de luces y vistas para posibilitar la apertura de huecos
21. La distancia entre bloques de una misma parcela será aquella capaz de inscribir la dimensión mínima de un patio interior conforme a lo preceptuado por la normativa de habitabilidad, vigente en el momento de la solicitud de licencia.
22. Voladizos o cuerpos salientes. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos, cualquiera que fuese la cota de la cubrición, conforme a los criterios de cómputo indicados.
23. Edificaciones auxiliares. Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona y con carácter general las siguientes:
 1. Cuando se dispongan adosadas a la edificación principal, mantendrán una unidad arquitectónica integrada y el conjunto estará sujeto a las normas particulares de cada zona.
 2. Cuando se dispongan en el interior de la parcela, sin formar parte de la edificación principal y separada de la misma, las edificaciones auxiliares observarán las siguientes condiciones generales:
 - a. La separación respecto de la edificación principal será al menos de 3m.

- b. Si están cubiertas con elementos fijos (incluidos los elementos de cubrición prefabricados de chapa) o de obra:
 - Serán computables a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela, salvo elementos con superficie cubierta menor o igual a 8 m². La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares cubiertas con elementos fijos no computables a efectos de edificabilidad no superará el 2% de la superficie de la parcela
 - Respetarán la separación a linderos y frente de parcela que se determinen para la zona salvo en el mismo caso antes citado, que podrá adosarse al lindero en una longitud máxima de 4 m.
 - La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2,30 m. (medidos en la cara inferior del forjado o en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %. La altura de la cumbre no superará los 4,00 metros.
- c. Si no están cubiertas con elementos fijos o de obra (pérgolas, garajes descubiertos, etc.):
 - No computarán a efectos de edificabilidad.
 - La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad no superará el 5 % de la superficie de la parcela.
 - No se regulan las distancias mínimas a lindes ni a frente, salvo las particularidades del nº 3 de este artículo.
 - La altura máxima de estos elementos será de 3 m. sobre el terreno salvo las particularidades especificadas en el número 3 de este artículo.

3. Definiciones y particularidades.

- a. Cocheras no cerradas:
 - Se considera como tal la construcción destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.
 - La construcción de las cocheras no cerradas se realizará mediante pilares, columnas, o pies derechos y en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá ejecutarse con cañizos o elementos desmontables similares, pero en ningún caso, podrá ser de obra salvo jácenas y viguetas y los posibles paramentos no serán opacos y alcanzarán una altura máxima de 2 m.
 - La altura del elemento de cubrición podrá alcanzar los 3 m. de altura sobre el terreno.
 - Su superficie máxima será de 30 m² útiles por unidad de vivienda.
- b. Cocheras cerradas o garajes:
 - Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.
 - Estas construcciones computan a efectos de edificabilidad, ocupación y separación a lindes, con la excepción señalada a continuación para la construcción de garajes en parcelas de viviendas unifamiliares.

- En el caso de que la construcción quede por debajo del nivel del terraplén máximo permitido por estas normas, el garaje no computará edificabilidad y podrá situarse a linde del vecino o alineación oficial de la calle.

4. Otras particularidades de la edificación auxiliar.

- Mediante Ordenanza Municipal se regularan las demás condiciones, particularidades, usos y parámetros de las denominadas edificaciones auxiliares.



TITULO III.-DETERMINACIONES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 132. CLASES DE USOS DEL TERRITORIO.

1. De conformidad con los artículos 74 a 77 del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada, y los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial, terciario, y dotacional.
2. En el Uso residencial, se incluyen las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - a. Residencial unitario (Ru) es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por edificio.
 - b. Residencial múltiple (Rm) es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por edificio.
3. En el Uso industrial (I), se incluyen todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.
4. En el Uso terciario (T), se incluyen todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
5. En el Uso Dotacional (D), comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de

abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

ARTÍCULO 133. USOS PORMENORIZADOS.

1. Son aquellos que no admiten mayor precisión sobre su contenido mediante la aplicación de cualquiera de las figuras de ordenación previstas en la legislación urbanística, y que son asignados por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo, con carácter de dominante, compatible, incompatible o exclusivo a las diferentes Zonas de Ordenanza.

ARTÍCULO 134. USOS DOMINANTE, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES.

1. En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, el Plan General clasifica los usos en:

- a. Uso Dominante o Principal, es el que define el destino genérico de cada Zona, corresponde al Uso Pormenorizado que por haber sido designado por el planeamiento para su ejercicio de modo más generalizado en una determinada zona de Ordenanza, condiciona los parámetros de la ordenación física de esta y determinan el régimen de compatibilidades e incompatibilidades con respecto a todos los demás. Cuando el Uso Dominante excluye la posibilidad de implantación de otro uso, se denomina Uso Exclusivo.
- b. Uso Compatible: o uso cuya implantación puede autorizarse en la Zona de Ordenanza en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante sin perder ninguna de las características que le son propias, al no ser considerado contradictorio con el uso dominante de la zona.
- c. Uso Complementario o Exigible: es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las propias del Plan General, y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba necesariamente acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d. Uso Prohibido o Incompatible: o uso cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Tienen la condición de usos incompatibles, en todo caso, los que así vienen conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y moralidad.



- e. Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, conforme al régimen determinado en el artículo 191.5 Ley 16/2005 LUV:

"5. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Conselleria competente en urbanismo en Municipios de población inferior a 25.000 habitantes.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación. En cada Zona de Ordenanza se determinará el Uso Dominante y la relación de Usos Compatibles e Incompatibles, cuyo ejercicio este permitido o prohibido en la misma.

ARTÍCULO 135. CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS ATENDIENDO A SU EMPLAZAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN.

1. Atendiendo al emplazamiento con respecto a la edificación en la que se implantan, los Usos Pormenorizados habrán de encontrarse, con las excepciones que se señalen, en alguna de las situaciones que a continuación se relacionan:
 - a. Situación Primera (1): en la planta o plantas de sótano de edificios destinados a otros o al mismo uso.
 - b. Situación Segunda (2): en la planta baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.
 - c. Situación Tercera (3): en las plantas de pisos de edificios destinados a otros usos, o en plantas bajas e inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba realizarse a través de espacios comunes.
 - d. Situación Cuarta (4): en edificios específicos destinados al uso de que se trate.
2. No se permitirá el ejercicio de cualquiera de los Usos Pormenorizados en el Uso Residencial en situación Primera (1), y en general la utilización de las plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público en general, a excepción de garajes y establecimientos públicos, sin **perjuicio** del estricto cumplimiento de las normativas sectoriales en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, y de protección contra incendios.

ARTÍCULO 136. USO DETALLADO. GRADO DE INTENSIDAD DEL IMPACTO DE IMPLANTACIÓN.

1. Se denomina Usos Detallados a aquellos cuya precisa determinación es objeto de proyectos técnicos que median la ejecución de las disposiciones del planeamiento.



2. A los efectos de determinar la compatibilidad con el uso residencial y de otras actividades, en función del impacto ambiental a que den lugar, y de acuerdo con el Anexo II a la Orden 54/90, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o norma que los sustituya, los diferentes usos detallados de los que son susceptibles las distintas parcelas de la ordenación, se clasifican en grados de intensidad, de 1 a 5, según la siguiente relación:

Inocua	Grado de Intensidad 0
Índice Bajo.....	Grado de Intensidad 1 y 2
Índice Medio	Grado de Intensidad 3
Índice Alto	Grado de Intensidad 4 y 5

3. El grado inicial de una actividad variará en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.
4. Los grados de intensidad del impacto de implantación de las actividades a que se refiere el apartado anterior quedan definidos de la siguiente manera:
- a. Grado de Intensidad "0": Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que pueden producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas y los bienes.
 - b. Grado de Intensidad "1": Corresponde a aquellas actividades que puedan perfectamente implantarse en el tejido urbano sin molestias apreciables para la comunidad circundante. No precisan de especiales medidas correctoras.
 - c. Grado de Intensidad "2": Corresponde a aquellas actividades que puedan implantarse en el tejido urbano sin molestias significativas para la comunidad circundante, aunque precisen para ello, la adopción de medidas correctoras.
 - d. Grado de Intensidad "3": Corresponde a aquellas actividades cuya implantación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como, el aislamiento acústico del local, sistemas de adsorción de olores, actividades de contaminación atmosférica, requieran depuración de vertidos con tratamiento previo físico-químico, o exista riesgo de incendio. La adopción de las medidas correctoras adecuadas posibilita la ubicación en zona residencial.

- e. Grado de Intensidad "4": Corresponde a aquellas actividades que aunque se doten de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, la nocividad o el peligro, continúan manteniendo un nivel alto de impacto medioambiental que les imposibilita su ubicación en zona residencial. Son, no obstante admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexisten con viviendas.
 - f. Grado de Intensidad "5": Corresponde a aquellas actividades que debidas a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisible su implantación en el tejido urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.
5. Con arreglo a los conceptos anteriores, en la ordenación pormenorizada, el Plan General determina para cada Unidad de Zona de Ordenación Pormenorizada los Usos no compatibles.

ARTÍCULO 137. USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

1. Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.
 - a. Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad; pudiendo ser gestionado por entidades privadas por concesión administrativa.
 - b. Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un Uso Colectivo.
 - c. Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

ARTÍCULO 138. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes con el mismo, se considerarán como fuera de ordenación.



ARTÍCULO 139. DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE LOS USOS.

1. En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica se podrán hacer más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.
2. Asimismo los Planes de Reforma Interior pueden: restringir las localizaciones y características de los usos; prohibir usos admitidos por el Plan y admitir usos no contemplados por el Plan siempre que sean compatibles con los establecidos por éste.
3. En el suelo urbanizable, los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.
4. En general, los Planes Especiales de protección pueden establecer limitaciones de usos.

ARTÍCULO 140. CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS CONFORME A LOS DISTINTOS USOS.

1. Exigencia de Aparcamientos:
 - a. Todo proyecto de edificio de nueva planta o cambio de uso, de cualquier tipología, estará obligado a incluir para la obtención de licencia de obras, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con la dotación exigida para cada uso.
 - b. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:
 - o En el propio solar, sótano, semisótano, planta baja, planta específicamente destinada a aparcamiento.
 - o En la misma manzana del edificio a construir con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja, sótano ~~o patio interior~~ o en espacios abiertos privados y mancomunados, así como en cualquier manzana colindante con la del edificio siempre que no quede mermada la dotación de ésta.
 - o En patio interior de manzana con la altura permitida de la planta baja.
 - o En edificio exclusivo para este uso.
 - o En aparcamientos públicos de promoción municipal o privados en el subsuelo, edificios o manzana exclusiva.

- c. En edificación en manzana densa podrá considerarse que no es obligatoria la exigencia de aparcamientos cuando el solar sea inferior a 300 m² o la fachada sea menor de 10 metros, o no se pueda inscribir un rectángulo de 10 x 20 metros, o se justifique técnicamente la imposibilidad de implantación del 80 % de la dotación mínima de aparcamientos exigida. No obstante, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas o calles donde aún no cumpliéndose estas condiciones, sea obligatoria la exigencia de aparcamientos.
- d. Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 25 m² útiles por vehículo, incluso rampas, accesos, etc. Deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en la fecha de solicitud de la licencia. Cuando se haya destinado la totalidad de una planta o plantas completas a aparcamientos y no cubra la dotación exigida podrá admitirse una tolerancia del diez por ciento.
- e. Los montacoches o ascensores especiales para el acceso y traslado de vehículos al interior de los aparcamientos, además de cumplir con la normativa específica de carácter sectorial que resulte de aplicación y con las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en la fecha de solicitud de la licencia, deberán cumplir con las condiciones siguientes:
- o La entrada y salida de los vehículos al montacoches desde la vía pública deberá realizarse sin que haya que realizar maniobra de marcha atrás.
 - o El proyecto contendrá una memoria justificativa sobre la imposibilidad de disponer de rampas de acceso y un croquis en el que se demuestre el cumplimiento de las dimensiones exigidas y de la maniobrabilidad de los accesos, para lo cual deberán graficarse las condiciones de la calle (ancho, banda de aparcamiento, mobiliario urbano existente, etc.) y la disposición del vehículo en la trayectoria de las entradas y salidas.
 - o Las cabinas tendrán una dimensión mínima de 2,50 m de ancho, 5,00 m. de longitud y 2,10 de altura.
 - o La puerta de acceso tendrá un hueco libre de paso mínimo de 2,50 m.
 - o Para el acceso a estos ascensores o montacoches no será necesaria la meseta previa.
 - o La puerta de acceso al aparato elevador se dispondrá entre la línea de fachada y un retranqueo de 4,50 m. de manera que se pueda hacer la

maniobra de entrada y salida frontalmente, sin realizar marcha atrás, con un radio de giro de 4,50 m., medio en el eje del carril de circulación de la calzada.

- o El número máximo de plazas de aparcamiento por cada ascensor será de 20 plazas o fracción.
- o Cuando se instalen aparatos elevadores como único acceso de los vehículos al recinto de aparcamiento, se limitará el nº máximo de sótanos a 3 plantas.

2. Estándares de aparcamiento:

- a. Las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), se regulará conforme a lo dispuesto en el Artículo 208 del R.O.G.T.U. o norma que lo sustituya.
- b. Las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante terciario (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), se regulará conforme a lo dispuesto en el Artículo 209 del R.O.G.T.U. o norma que lo sustituya.
- c. Las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante industrial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), se regulará conforme a lo dispuesto en el Artículo 210 del R.O.G.T.U. o norma que lo sustituya.

3. Las dotaciones de reserva de aparcamientos situadas en el interior de las parcelas privadas serán las siguientes:

- a) Uso Residencial: 1 plaza para turismo por cada vivienda, apartamento o estudio con un mínimo de 1 por cada 50 m² construidos o fracción (excluyendo las zonas comunes en el computo de la superficie).
- b) Uso industrial: 1 plaza para turismo por cada 100 m² construidos o cada 10 empleados como mínimo. Asimismo deberá preverse en función de la actividad la reserva suficiente de aparcamiento para vehículos pesados.
- c) Uso Terciario, la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- Comercial: 1 plaza por cada 25 m² construidos o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios, se aplicarán las determinaciones que supongan mayor número de aparcamientos.
 - Recreativos: 1 plaza por cada 25 m² construidos o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios, se aplicarán las determinaciones que supongan mayor número de aparcamientos.
 - Hotelero o de apartamento turístico: 1 plaza por cada 10 plazas hoteleras con un mínimo de 1 por cada 50 m² construidos.
 - Hostelero: 1 plaza por cada 50 m² construidos o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios. Uno por cada 10 m² de superficie destinada al uso hostelero, tanto interior como exterior, caso de terrazas descubiertas.
 - Oficinas: 1 plaza por cada 50 m² construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
 - Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - En Complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en las que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.
 - En aquellas promociones en las que en fase de proyecto no resulte posible determinar el uso a que se destinarán los locales previstos, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos (40 m² útiles)
 - En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.
- d) Uso dotacional, público y privado:
- Deportivo recreativo: 1 plaza por cada 25 m² construidos o por cada unidad de oficina, o por cada 10 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
 - Educativo cultural: 1 plaza por cada 25 m² construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.

- Administrativo institucional: 1 plaza por cada 25 m² construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
 - Sanitario asistencial: 1 plaza por cada 25 m² construidos o por cada 5 ocupantes calculados con arreglo a la normativa contra incendios.
 - Servicio urbano: no se fija.
 - Infraestructuras: no se fija.
 - Religioso: no se fija.
4. En los casos en que el mínimo de plazas de aparcamiento **se establezca** en función de la superficie se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendido en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.
5. Se podrá eximir justificadamente del cumplimiento de los anteriores estándares cuando, por incompatibilidad con la consolidación, resulte impracticable, siempre que se trate de actividades inocuas, o clasificadas que no sean capaces de generar afección importante de tráfico y cuyo aforo de local no supere los 100 ocupantes.
6. La exigencia, establecida para centros asistenciales o educativos podrá disminuirse, de forma justificada, cuando resulte necesario para conseguir la viabilidad y aptitudes de la parcela, pudiéndose definir por el organismo público competente, en cada caso.
7. Las plazas de garaje dispondrán de las dimensiones mínimas, giros accesos y demás condiciones establecidas en las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes en la fecha de solicitud de la licencia. Los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendios, reguladas en el **CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (DBSI)**".

CAPÍTULO II. USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 141. DISTRIBUCIÓN DE USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Los usos globales que el Plan General, distingue son los de Usos Residenciales, Industriales y Terciarios, descritos en el artículo anterior, y en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructura.
2. Sin perjuicio de la distinción que las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural determinan en cuanto a la distinción entre “unitarios” y “múltiples”, en el uso global residencial, cabe distinguir las calificaciones propias de la Ordenación Pormenorizada, entre las que se distingue:
 - a. Uso Residencial:
 - o Centro Histórico (SUCH).
 - o Casco Antiguo (SUCA)-
 - o Ensanche de Casco (SUEN).
 - o Residencial de Baja Densidad (SUBD)
 - Viviendas unifamiliares adosadas RuBa (UF).
 - Viviendas unifamiliares aisladas RuBe (UA)
 - b. Uso Terciario:
 - o Comercial.
 - o Restauración.
 - o Oficinas.
 - o Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas
 - o Alojamientos Hoteleros.
 - o Alojamientos de carácter no hotelero, como campings y apartamentos turísticos.
 - c. Uso Industrial:
 - o Uso Industrial en régimen de afección baja. (corresponde a grados 1 y 2)



- Uso Industrial en régimen de afección limitada. (corresponde a grados 3 y 4)
- Uso Industrial en régimen de afección alta o singular. (corresponde al grado 5)

d. Usos Dotacionales y Servicios Privados:

- Docente.
- Sanitario.
- Recreativo.
- Deportivo.
- Religioso.
- Asistencial.
- Administrativo.
- Infraestructuras.
- Garaje y aparcamiento

ARTÍCULO 142. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, DISEÑO Y CALIDAD.

1. Se estará a lo dispuesto en las Exigencias básicas de Diseño y Calidad aprobadas mediante Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell y cuantos reglamentos de desarrollo de la misma se aprueben o normas que lo sustituyan.
2. El edificio cumplirá asimismo en sus elementos comunes las normas contenidas en el Código Técnico que resulten de aplicación, especialmente las establecidas sobre Condiciones de Seguridad contra Incendios, así como las normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas vigentes.

ARTÍCULO 143. CONDICIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

1. FONTANERÍA. En cuanto a las instalaciones de agua se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (HS 4)
2. EVACUACIÓN DE AGUAS. Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (HS 5), siendo obligatorio la separación de vertidos de aguas negras y pluviales. Las instalaciones de evacuación de aguas negras en las edificaciones contarán con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica. Dicho vertido se efectuará a la red de alcantarillado en pozos de registro,



nunca en conexión directa a los conductos de saneamiento que no permiten el registro y control. El vertido se efectuará según la Ordenanza de vertidos aprobada por el Ayuntamiento, cuya finalidad es la protección del medio receptor de aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales. Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública y el vertido directo de las bajantes a las aceras de uso peatonal. Las aguas pluviales de cubiertas planas podrán optar por verter a la vía pública, siendo conducidas mediante bajantes y colectores o verter, previa autorización municipal, a la red de alcantarillado. Todas las edificaciones, actividades o explotaciones que conecten sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con autorización de acometida a la red de alcantarillado expedida por el Ayuntamiento. Excepcionalmente, en suelo no urbanizable, en áreas de muy baja densidad se autoriza expresamente el tratamiento a estación depuradora de oxidación total individual o colectiva, de forma que quede garantizado que el vertido no contamina los acuíferos.

3. ENERGÍA ELÉCTRICA. En cuanto el suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, (BOE 18-9-02) y demás normativa reguladora.
4. INSTALACIONES ESPECIALES. En cuanto a instalaciones de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28-2-98), así como su desarrollo: Real Decreto 401/2003, de 28 de septiembre (BOE 14-5-03), y Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo, (BOE 27-5-03). Orden ITC/1077/2006, de 6 de abril, (BOE 13-4-06), o normas que las sustituyan.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO EXCLUSIVO.

ARTÍCULO 144. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Se aplica exclusivamente en las Zonas con tipología de Edificación Abierta EDA, en la que los parámetros urbanísticos, corresponden a edificabilidad neta sobre parcela, ocupación máxima de parcela, y altura máxima, por lo que no son de aplicación en

las Zonas del Centro Histórico Tradicional, Casco Antiguo y en las de Ensanche con tipología de Manzana Cerrada o Densa.

2. Los establecimientos que se pueden acoger a la presente normativa con los de uso Hotelero Exclusivo, que reuniendo los requisitos exigidos conforme a la legislación sectorial para su clasificación como HOTELES de 5 o 4 estrellas, cumpliendo los estándares mínimos de calidad (Decreto 153/1993, de 17 de agosto, del Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana (93/5613), modificado por el Decreto 22/2006, de 10 de febrero, del Consejo de la Generalidad (06/X1636). (Corrección de errores de 22 de febrero de 2006) o normativa que lo sustituya).
3. Para la aplicación de los parámetros específicos del uso hotelero de calidad, que se describen el artículo siguiente, se deberán cumplir además las siguientes condiciones:
 - a. Los establecimientos hoteleros ocuparán la totalidad de un edificio y las construcciones y instalaciones vinculadas a los mismos se destinan exclusivamente en el alojamiento temporal y se gestionan en régimen de explotación mercantil debidamente autorizada.
 - b. Los elementos del establecimiento son indivisibles y en ningún caso pueden ser objeto de segregación, división o privatización a favor de persona que no mantenga el objeto y finalidad del establecimiento hotelero.
 - c. Las licencias municipales de uso hotelero llevan implícita la indivisibilidad del inmueble vinculado al uso mientras subsista el mismo, así como la imposibilidad de modificarlo y sustituirlo por otro permitido por el Plan si, previamente, no se han adecuado las construcciones e instalaciones a la normativa urbanística prevista para el nuevo uso proyectado.
 - d. Las solicitudes de licencias de obras y actividades vinculadas al uso hotelero exclusivo deben incorporar a su documentación el exigible con carácter general y las preceptivas autorizaciones, licencias o informes expedidos por la Administración competente por razón de la materia, acreditativas de la clasificación y viabilidad de implantación del establecimiento según la legislación sectorial.
 - e. Será preceptiva la constancia al Registro de la Propiedad de las licencias que otorgue el Ayuntamiento vinculadas al uso hotelero, mediante la anotación que proceda en las fincas afectadas según la legislación hipotecaria; a estos efectos la

validez y eficacia de las licencias queda condicionada a la presentación al Ayuntamiento de la certificación registral acreditativa de la correspondiente anotación.

ARTÍCULO 145. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES.

1. El tipo de ordenación y las condiciones de edificación de los solares o parcelas adscritas al uso hotelero, son los establecidos en la zona donde se encuentran, sin perjuicio del cómputo de la misma conforme a la regla siguiente:
 - a. la edificabilidad máxima de las parcelas vinculadas al uso puede incrementarse en las siguientes proporciones sobre el máximo autorizado por la normativa general de la zona:
 - Para los Hoteles que cumplan las condiciones de calidad de Cuatro (4) estrellas, en un 15 por 100 de la edificabilidad permitida en la zona, y la posibilidad de una planta más, sujeta al cumplimiento de un estudio de integración paisajística.
 - Para los Hoteles que cumplan las condiciones de calidad de Cinco (5) estrellas, en un 30 por 100 de la edificabilidad permitida en la zona, y la posibilidad de dos plantas más, sujeta al cumplimiento de un estudio de integración paisajística.
 - Para los Hoteles que dispongan además anexos inseparables para servicios SPA, Centros de tratamiento de Salud, Salas de espectáculos, Centros de Convenciones, Casino, etc, no requeridos en la clasificación hotelera, en la superficie destinada a dichos servicios, con un límite justificado máximo del 15 por cien de la edificabilidad permitida en la zona.
 - b. La altura de cornisa, en función del número de plantas, es la determinada en las condiciones particulares para la edificación aislada. (siguiendo la fórmula aplicable para el número máximo de plantas). Por encima de la altura de la cara inferior del último forjado autorizado al Proyecto, se permitirá una sobreplanta con una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m), siempre que esta se destine en recintos de instalaciones y servicios complementarios del Hotel, nunca para habitaciones dirigidas al propio cliente o a clientes ajenos, como cafeterías, solariums, spas, gimnasio, etc. La superficie construida de esta última planta no contabilizará dentro del cómputo de los metros cuadrados de techo



edificable. Por encima de esta altura máxima del edificio solos se permitirá una sobreelevación de 50 cm, por albergar la losa de fijación de los aparatos elevadores. Esta elevación se diferenciará constructivamente de la del plano principal de fachada, de manera que quedo claramente identificada.

- c. Deberá garantizarse no sobrepasar la altura máxima establecida por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Castellón, y disponer del correspondiente permiso, salvo en los casos dispuestos en ámbitos de suelo urbanizable con plan parcial aprobado, en el que se ajustará a la normativa específica del sector.
- d. En las plantas de semisótano, se permitirán usos vinculados a los servicios al cliente, como gimnasios, spas, salas de reuniones, etc, sin que compute dicha planta si su techo no supera la altura de dos metros (2 m), desde la rasante de la calle o punto de referencia de medición de la altura edificable.
- e. En las plantas de sótano y con carácter excepcional, se permitirán los usos vinculados al funcionamiento interno de la actividad, tales como almacenes, recepción de mercancías, zona de personal, cocinas, salas de máquinas y otros análogos que cumplan dicha función, siempre que quedan suficientemente garantizadas, en todo momento, las condiciones de seguridad de personas y bienes, de salubridad, higiénico-sanitarias y las otras exigibles por evitar riesgos de inundaciones, incendios u otros acontecimientos análogos, fortuitos o no.
- f. Los elementos de evacuación necesarios según la CTE-DB-SI podrán disponerse ocupando la separación de frentes de parcela, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
 - La formalización externa de los mencionados elementos se diferenciará claramente de la del plano principal de la fachada correspondiente, de manera que quedan inequívocamente identificados.
 - El ancho de los elementos será el estricto, resultando de la aplicación del cálculo conforme a esta Norma Básica.
- g. Los cuerpos salientes o voladizos situados a una altura igual o superior a 10 metros sobre la rasante podrán sobresalir un máximo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), de la alineación de la edificación, como consecuencia de los retiros exigibles por la normativa de zona para la edificación principal. Dichos



terrazas cubiertas y sin cierre perimetral solo computan, a efectos de edificabilidad, el 10 por 100 de su superficie cubierta.

h. Como excepción a la norma que regula las separaciones mínimas a frente de parcela, en el espacio resultando de dichas separaciones se permitirán construcciones ligeras que reúnan las siguientes condicionas:

- o La ocupación podrá ser hasta el 90 por 100 de esta superficie siempre que exista consentimiento expreso de los colindantes afectados. Se exige un mínimo ajardinado o piscina descubierta del 10 por 100, de la parcela. Caso contrario se respetará la separación mínima obligatoria a límites, de la normativa específica de la zona en la que se ubica.
- o La altura podrá llegar hasta la cara inferior del forjado de la planta primera, siempre que no existan habitaciones en estas plantas del hotel. Se permitirá la ocupación de los espacios interiores de la altura del volumen configurado de la planta primera, bien sea por comedores, cocinas u otros servicios similares, quedando expresamente prohibido aumentar el número de habitaciones en estas zonas. Estas superficies construidas en estos espacios no se contabilizaran dentro del cómputo del incremento volumétrico por la mayor calidad del hotel definida en el apartado a anterior.
- o La calidad constructiva se erige en condición incuestionable y imprescindible (tipo muro cortina, de perfilería metálica, vista o oculta y vidrio).

2. Son computables en la edificabilidad neta sobre parcela todos los elementos construidos de manera permanente, en la parcela, a excepción de:

- a. Las plantas sótano, y semisótano.
- b. El vestíbulo general de acceso.
- c. La planta baja ocupada con elementos desmontables, en las condiciones descritas en el apartado 1.g anterior.
- d. La sobreplanta destinada a instalaciones, conforme al apartado 1.b anterior.
- e. Los elementos de evacuación descritos en el apartado 1.e anterior.
- f. Los voladizos y terrazas, que sólo computan el 10% de su superficie conforme al apartado .f anterior.



CAPÍTULO IV. LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 146. EFECTOS.

1. En ninguna zona residencial podrá ocuparse o utilizarse suelo alguno para usos industriales que produzcan alguno de los efectos enumerados a continuación, fuera de los límites que se indican, observados en los puntos en que éstos efectos sean más aparentes o en los límites del solar, parcela o edificio

ARTÍCULO 147. FUEGO O EXPLOSIÓN.

1. Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyen materias inflamables o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los materiales adecuados necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse desperdicios, restos de poda o materiales al aire libre.

ARTÍCULO 148. RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

1. No se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de "Rayos X" para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior, cumpliendo en todo momento el RD 783/2001 sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.

ARTÍCULO 149. RUIDOS Y VIBRACIONES

1. Respecto a la normativa de ruidos vigente:
 - a. Ley del ruido. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. (BOE 18-11-03).
 - b. RD 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - c. Protección contra la Contaminación Acústica. Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalidad Valenciana. (DOGV 9-12-02).
 - d. Contaminación acústica. Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la



contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios. (DOGV 13-12-04).

- e. Orden de 16 de diciembre de 1998 por la que se regula el control metodológico del Estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de sonido audible.
 - f. CTE DB HR Protección frente al ruido. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación. (BOE 23-octubre-2007)
 - g. Ordenanza Municipal de Regulación y Control de la contaminación por Ruidos y Vibraciones.
2. En referencia a los ruidos y vibraciones que se pudieran derivar de los diferentes usos contemplados sobre el territorio, se cumplirá con lo especificado en las normas sectoriales existentes en la materia y en especial con la Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO 150. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

1. Se entiende como "contaminación lumínica" la emisión de flujo luminoso de fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones o rangos espectrales innecesarios para la realización de las actividades previstas en la zona en que se han instalado las luminarias.
2. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera que se prevenga la contaminación lumínica, se evite la iluminación de áreas anexas y se favorezca el ahorro, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía.
3. Se prohíbe por tanto la iluminación directa hacia el cielo nocturno, exceptuando las instalaciones de las fuerzas y los cuerpos de seguridad y la iluminación de elementos de un especial interés histórico o artístico. Quedan prohibidos expresamente los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna, así como la iluminación ornamental de las calles con motivo de festividades más allá de la programación de actividades.



ARTÍCULO 151. HUMOS.

1. Las chimeneas de instalaciones domésticas y de calefacción o producción de agua caliente sanitaria centralizada en edificios de viviendas, residencias colectivas o comerciales, deberán sujetarse a los criterios constructivos contenidos en la normativa vigente, referente a conductos de humos. tendrán también la consideración de chimeneas domésticas la extracción de humos de las barbacoas, paelleros y usos similares.
2. Para las actividades industriales incluidas en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestra, realizado de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III de la citada Orden. Y para las actividades que no están incluidas en ellas, el conducto de salida de humos o de muestras de diámetro superior a 3 cm., y situado en un lugar accesible y a una distancia superior a 4 veces la dimensión máxima de su sección, de punto de entrada de los gases y de las zonas de turbulencia (codos, cambio de sección, conexión, etc.)
3. Para instalaciones industriales de combustión inferiores a 20 th/h e instalaciones domésticas, las chimeneas de evacuación se clasifican en las cuatro categorías siguientes:

CATEGORÍA CERO: Chimeneas de focos fijos de combustión que consumen únicamente combustibles gaseosos y normalmente no emiten humo visible, excepto en los momentos de encendido y, en este caso, su opacidad no llega al número 1 de la escala de Ringelmann.

CATEGORÍA 1º: Chimeneas de focos fijos que consumen combustibles en los que el contenido de azufre es igual o inferior a 1'1% y normalmente emiten humo de opacidad inferior a número 1 de la escala de Ringelmann, excepto en los momento de encendido y carga y, en este caso, que su opacidad no sea superior al número 1 de escala de Ringelmann.

CATEGORÍA 2º: Chimeneas de focos fijos de combustión que utilizan combustibles en los que el contenido de azufre es igual o inferior al 2'5%, y que normalmente emiten humo de opacidad inferior al número 1 de escala de Ringelmann, excepto en los momentos de encendido y carga, y en este caso que su opacidad no sea inferior al número 2 de dicha escala por un tiempo no superior a 10 min./hora.

CATEGORÍA 3^a: Chimeneas que normalmente emiten humo de opacidad inferior al número 2 de la escala de Ringelmann y al número 3 en los momentos de encendido y carga, por un tiempo no superior a 10 min/hora.

Se considerarán de categoría cero los conductos de evacuación de instalaciones de renovación de aire, instalaciones de acondicionamiento o cualesquiera otras que no emitan contaminantes.

4. Las condiciones de altura de las diferentes categorías de chimeneas definidas en el apartado anterior serán las siguientes:

CATEGORÍA CERO: Las chimeneas tendrán una altura superior de un metro a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 10 metros y con centro en la chimenea.

CATEGORÍA 1^a: Las chimeneas tendrán una altura superior en dos metros a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 20 metros y con centro en la chimenea.

CATEGORÍA 2^a: Las chimeneas excederán en tres metros a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 40 metros y con centro en la chimenea.

CATEGORÍA 3^a: Las chimeneas excederán en cinco metros a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 80 metros y con centro en la chimenea.

5. En el caso de existir dentro de cada uno de los círculos descritos en el apartado anterior más de una chimenea, a efectos de esta clasificación regirán los mínimos que se señalan para la categoría inmediata superior para cada una de ellas, con excepción de las de categoría cero. En el caso que una de ellas sea de 3^a categoría, ésta deberá exceder en siete metros a toda edificación situada a una distancia inferior o igual a 100 metros. Cuando exista más de una que sea de 3^a categoría, deberán exceder en 10 metros a toda edificación situada a una distancia inferior o igual a 150 metros.

ARTÍCULO 152. OLORES.

1. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

ARTÍCULO 153. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

1. Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la

depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas. En cualquier caso, si las aguas residuales no se conectarán con la red municipal de alcantarillado, el propietario está obligado a obtener la correspondiente autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

2. Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales.



CAPÍTULO V. LIMITACIONES DE LAS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EN ZONAS INUNDABLES.**ARTÍCULO 154. LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN**

1. Conforme se determina en el Art. 22 de la Normativa Urbanística del PATICOVA, en zonas sujetas a riesgo de inundación, el suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.
2. En suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 2, 3 o 4, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.
3. En suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 5 o 6, se prohíben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior, excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan.
4. Cualquier otro uso o actividad que se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación que no haya sido expresamente señalado en los dos apartados anteriores, deberá justificar la procedencia de ubicación en el mismo.

ARTÍCULO 155. LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN PROGRAMA APROBADO AFECTADO POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN

1. Conforme se determina en el Art. 23 de la Normativa Urbanística del PATICOVA, en zonas sujetas a riesgo de inundación, el suelo urbanizable clasificado por el planeamiento que esté afectado por riesgo de inundación y no cuente con un programa para el desarrollo de las actuaciones integradas aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación que complemente el general contenido en el presente plan general, en el que se determinarán:

- Las condiciones a la ordenación pormenorizada para evitar la localización de los usos más vulnerables en las zonas de mayor peligrosidad del sector.
 - La realización de las obras de defensa que resulten procedentes, y que en todo caso, deberán incluirse en las obras de urbanización de la actuación.
 - La imposición de las condiciones a la forma y disposición de las edificaciones a materializar dentro del sector.
2. La programación y posterior desarrollo del suelo urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá comportar un incremento significativo del riesgo de inundación en su término municipal o en el de otros municipios potencialmente afectados.
3. En particular, las industrias que almacenen, transformen, manipulen, generen, viertan, etc., productos que pudieran resultar ambientalmente perjudiciales para el entorno de la actividad como consecuencia del arrastre, dilución o filtración, generados por el efecto de una inundación y, en especial, para la salud humana, el suelo y/o el agua, la vegetación y la fauna, deberán ser evaluadas individualmente con el fin de justificar la autorización para su instalación en suelos sometidos a riesgo de inundación.

ARTÍCULO 156. LIMITACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON PROGRAMA APROBADO AFECTADO POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN

1. Conforme se determina en el Art. 24 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, en zonas sujetas a riesgo de inundación, el suelo urbano y urbanizable clasificado por el planeamiento que esté afectado por riesgo de inundación y cuente con un programa aprobado afectado por el riesgo de inundación, el Ayuntamiento, deberá verificar la incidencia del mismo e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones. Asimismo, impulsará, junto con las restantes Administraciones Públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de defensa que sean más prioritarias.

ARTÍCULO 157. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

1. Las infraestructuras superficiales, los apoyos de infraestructuras aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discurra, se sitúe 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.



2. Los períodos de retorno de diseño del drenaje transversal y de protección de las infraestructuras de todo tipo serán de:

- a) 500 años en las infraestructuras estratégicas de alta vulnerabilidad, tales como carreteras de intensidad media diaria (IMD) mayor de dos mil (2.000) vehículos/día, grandes conducciones de abastecimiento, potabilizadoras, depuradoras, gaseoductos, líneas eléctricas de alta tensión, estaciones transformadoras, grandes depósitos de agua, de líquidos y gases inflamables o tóxicos y centrales de telecomunicaciones. Nivel que podrá reducirse hasta un mínimo de 100 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior.
- b) 100 años en las infraestructuras de vulnerabilidad media, como el resto de carreteras de las redes nacional y autonómica, resto de carreteras con intensidad media diaria (IMD) mayor de quinientos (500) vehículos/día, líneas de media tensión, subestaciones eléctricas, paseos marítimos y redes de acequias o azarbes de cualquier tipo. Nivel que podrá reducirse hasta un mínimo de 25 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior.

3. Los drenajes transversales de las infraestructuras lineales, con el fin de evitar su obstrucción, tendrán una dimensión mínima libre de obstáculos de un metro (1m). En los casos en que parte de la sección libre del drenaje se encontrara por debajo del nivel del terreno circundante, la superficie transversal de la sección libre del mismo será de un metro y medio cuadrado (1,5 m²).

4. 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. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberán discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al 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 cañizo respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).

5. 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 y azarbes.

6. El trazado en planta de las infraestructuras lineales superficiales evitará su cruce transversal con los conos de inundación, trazándose, en todo caso, lo más aguas arriba posible de los mismos.

ARTÍCULO 158. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONAS INUNDABLES

1. Conforme se determina en el Art. 27 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, en zonas sujetas a riesgo de inundación,

- a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

ARTÍCULO 159. ADECUACIÓN ADICIONAL EN ZONAS DE RIESGO 2, 3 Y 4

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El acceso sea estanco.
- b) El sistema de drenaje no esté conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.
- c) El uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.



2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios se realizarán las siguientes adecuaciones:

a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle, salvo en suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, que podrán ser eximidos por el Ayuntamiento.

b) Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

ARTÍCULO 160. SEÑALIZACIÓN DE ZONAS INUNDABLES

1. Los badenes inundables de cualquier carretera con intensidad media diaria (IMD) mayor de cien (100) vehículos/día deberán estar convenientemente señalizados mediante la colocación de señales de advertencia y escalas de indicación de la profundidad máxima del agua.

2. Los campamentos de turismo y zonas de acampada que se encuentren situados en zona de riesgo deberán contar con la señalización adecuada, que incluirá las normas a seguir en caso de inundación.



3. En las márgenes de los cauces y en los conos de inundación aguas abajo de los desagües de presas, azudes, aliviaderos, etc., que puedan desaguar en tiempo seco un caudal superior a veinte metros cúbicos por segundo ($20 \text{ m}^3/\text{s}$), deberá señalizarse el riesgo que existe así como las normas a seguir en caso de una suelta inesperada en la longitud y espaciamiento necesarios.



TITULO IV.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 161. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. El Plan General divide el territorio municipal en zonas diferenciadas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y los tipos básicos de edificación.
2. Cada zona diferenciada se caracteriza por su uso global o dominante, entendiendo por tal, el mayoritario o el que define su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles.
3. Se establece como zona diferenciada, la correspondiente a los núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios y exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, se catalogan los bienes inmuebles y se adoptan las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resultan de interés.
4. Los usos asignados se corresponden con los establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística y en la Ley del Suelo No Urbanizable.
5. Las zonas de uso global o dominante se denominan zonas primarias, que en suelos urbanos y urbanizables, y en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
 - a. **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
 - b. **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, hotelero, de ocio, de servicios o mixto.
 - c. **Uso industrial**, que podrá destinarse a industria media o ligera.
 - d. **Uso dotacional**, que podrá destinarse a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.
6. Para cada una de estas zonas primarias se establecen las zonas de ordenación pormenorizada compatibles conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, según lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley Urbanística Valenciana. El



régimen de usos detallado se contiene en cada una de las zonas de ordenación compatibles y tiene carácter de ordenación pormenorizada, definiendo los usos preferentes, los compatibles y los prohibidos.

7. De la combinación de las variables urbanísticas establecidas en el Reglamento de Zonas y por aplicación de los criterios contenidos para cada una de ellas, se determinan para el presente Plan las **ZONAS GENÉRICAS** de ordenación urbanística siguientes:

ZONA DE ORDENACIÓN		USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
CENTRO HISTÓRICO	SUCH	Residencial	Manzana compacta-cerrada	Alineación a vial
CASCO ANTIGUO	SUCA	Residencial	Manzana cerrada	Alineación a vial
ENSANCHE DE CASCO	SUEN	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	SUBD	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
UNIFAMILIAR ADOSADA UF	RuBa	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
UNIFAMILIAR AISLADA UA	RuBe	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
TERCIARIO AISLADO	TER	Terciario	Bloque exento	Edificación aislada
INDUSTRIAL AISLADA	INA	Compatibilidad Industrial	Bloque exento	Edificación aislada
DOTACIONAL	DOT	Dotacional	Bloque exento	Edificación aislada

8. En el ámbito del Centro Histórico, será de aplicación lo determinado en los Planos de Ordenación y en el Catálogo de este Plan General.

9. En los ámbitos de suelo urbano en que se han llevado a cabo operaciones de reforma interior mediante el correspondiente Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente, se incorporan también las determinaciones de los mismos y las zonas y subzonas de ordenación en ellos determinadas conforme a tales planes.

10. En suelos urbanos, y urbanizable en ejecución de su ordenación, consecuencia de la ejecución de planeamiento de desarrollo, se mantienen las correspondientes zonas y subzonas de ordenación de sus propios planes con las determinaciones en ellos contenidas, sin perjuicio de que, en las correspondientes fichas de zona, se especifiquen variaciones. Todo lo anterior sin perjuicio de las determinaciones que en su caso se hayan incorporado a la correspondiente ficha de zona o determinaciones específicas.

11. En los suelos urbanos cuya ordenación pormenorizada se difiera a operaciones de reforma interior mediante los correspondientes Planes de Reforma Interior, deberá ordenarse pormenorizadamente mediante el correspondiente PRI que determinará zonas de ordenación pormenorizada conforme las determinaciones del Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.

12. En suelo ordenado pormenorizadamente, de conformidad con las determinaciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana el suelo

urbanizable ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General, susceptible de aprovechamiento privado, se divide en las zonas y subzonas de ordenación identificadas para el suelo urbano, con las particularidades de los parámetros definidos en las correspondientes Fichas de Zonas, y Fichas de Planeamiento y Gestión.

13. En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente, en los ámbitos de suelo urbanizable que este Plan General permite desarrollar en el periodo de su vigencia y mantiene sin ordenar pormenorizadamente, difiriendo su ordenación al planeamiento de desarrollo, se dispone la zonificación global en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión. En estos suelos, el correspondiente Plan Parcial definirá la zonificación del suelo conforme las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, y en su defecto respecto al Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.

CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN.

ARTÍCULO 162. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ZONA DE ORDENACIÓN: **CENTRO HISTÓRICO (SUCH).**

Apartado 1.- Ámbito

1. Se corresponde con el casco urbano consolidado de carácter histórico, delimitado por el "CATALOGO DE BIENES y ESPACIOS PROTEGIDOS", estando el conjunto protegido con un NIVEL AMBIENTAL, salvo las edificaciones concretas contenidas en el mismo a las que se le asigna una categoría específica, conformando en su conjunto un ambiente urbano de especial valor ambiental.
2. La zona de núcleo histórico, disponen de un grado de Protección Ambiental y está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.
3. Se trata de una zona diferenciada a la que le serán aplicables las determinaciones del Catálogo que forma parte de este Plan General.

Apartado 2.- Configuración de la zona

1. La zona de Centro 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.
2. La tipología edificatoria básica existente es la de MANZANA COMPACTA, por lo que se mantiene esta, aún cuando se define un fondo máximo reflejado en planos, para todas las plantas, lo que producirá la progresiva transformación en MANZANAS CERRADAS, al disponer de patio de manzana interior para usos comunitarios.
3. El sistema de ordenación característico de la zona es el de ALINEACIÓN A VIAL, no admitiendo la apertura de retranqueos para la creación de patios abiertos a fachada, salvo que se analice de manera integral mediante la formulación de un P.R.I. donde se justifique la mejora de la actuación en relación con la situación actual.
4. Comprende la zona fundacional de la población y está formado básicamente por una trama irregular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. El uso se

establece como residencial y se determinan normas de protección, prevención y recuperación del ambiente urbano original. Se pretenden los siguientes objetivos:

- Recuperación y mantenimiento de las tipologías que han conformado la imagen tradicional de la zona.
- Recuperación y mantenimiento de los edificios o de las partes de estos con mayor interés histórico, artístico y arquitectónico. Para los cuales se redacta el catálogo anexo.
- Mejora de infraestructuras.
- Adecuación de las tipologías de viviendas a los usos, niveles de calidad y diseños actuales.

Apartado 3.- Usos pormenorizados

1. Uso dominante

- Residencial: unitario.

2. Usos compatibles

- Residencial: múltiple.
- Terciario: excepto los incompatibles. Comercial en situación 2. Oficinas en situación 2, 3 y 4. Hotelero en situación 2, 3 y 4.
- Dotacional: público y privado.
- Aparcamiento: público y privado. Se dispondrán en situaciones 1 y 2.

3. Usos incompatibles

- Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento exclusivo. Tanatorios. Crematorios. Estaciones de suministro de carburantes. Locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.).
- Industrial: excepto grados I y II
- Dotacional: cementerio.
- Uso global no Urbano.



4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

Apartado 4.- Parámetros urbanísticos

- Al corresponderle una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en dicho tipo de ordenación.
- Relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada. Se fija una profundidad máxima edificable grafiadas en planos de ordenación en todas las plantas altas. Quedan expresamente prohibidos para esta zona los retiros o retranqueos de la edificación sobre la alineación existente.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
- Relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.
 - 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 Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
- Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona, y en ausencia de determinación concreta en los planos correspondientes de la Ordenación Pormenorizada se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas).
- Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima contada según se desprende del artículo correspondiente a la tipología de alineación de vial, con las modificaciones de adaptación a las alturas tradicionales, ajustándose a la altura media de la fachada de la manzana en la que se ubica, disponiendo en su defecto de:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	4,00
II	7,00
III	10,00

- Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana.
- Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 4,00 m. contados según se desprende de la aplicación de una única planta construida. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con fachada inferior a 7 m, con la configuración formal de dos plantas, salvo que corresponda a la media de la fachada de la manzana en la que se ubica.
- Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, deberán justificar la integración formal en cuanto a alturas con respecto a las parcelas colindantes, con diferencias por planta que no difieran más de 70 cm.
- Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permiten la ejecución de los elementos indicados en artículo correspondiente a la alineación de vial.
- Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, pero deberán ser inclinadas, obligatoriamente en las dos primeras crujías desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 50 %, con una altura máxima de 3'50 m sobre el último forjado, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y

similares, no quedando autorizado su uso como vivienda independiente, pero si vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y recogerán mediante canalón y bajantes que deberán conectarse directamente a la red general de saneamiento en caso de que esta sea separativa. Queda prohibida la realización de áticos, sobre la última planta permitida.

- Sótanos: Se permiten los sótanos o semisótanos los cuales se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones abiertos (están prohibidos los miradores y cuerpos cerrados), con las limitaciones siguientes:
 - Longitud máxima de vuelo: 0'40 m, siempre que no supere el ancho de la acera, o 1/10 del ancho de la calle.
 - Los voladizos se retirarán como mínimo 0'60 m. desde las medianeras y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera forme un ángulo de 45º con la fachada.
 - No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 3,50 m desde el punto de rasante, tomado en el punto medio de la fachada.
 - Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el registro de la propiedad.

Apartado 5 condiciones estéticas

1. Con carácter general, y en aplicación de las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales, dispuestas en el artículo 98 del ROGTU:
 - Deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.

- o Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características, manteniendo la proporcionalidad (verticalidad) de huecos, armonía en los colores, aleros de teja o frontispicios decorados.
2. Con objeto de preservar y potenciar el ambiente histórico deberán cumplirse las Normas de Protección establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de acuerdo al grado de protección aplicable. El cumplimiento de estas normas de protección deberán justificarse en los proyectos técnicos que se redacten.

Apartado 6.- Edificios objeto de protección.

1. Se remite al catálogo de edificios protegidos y niveles de protección. Serán de aplicación las disposiciones de protección total o parcial que se establezcan para los edificios o partes de estos incluidos en el catálogo. Los proyectos de actuación sobre estos edificios deberán justificar la solución a dichas protecciones, de conformidad con su nivel de protección.

ZONA DE ORDENACIÓN: CASCO ANTIGUO (SUCÁ).

Apartado 1.- Ámbito

1. La zona de casco antiguo, disponen de un grado de Protección Ambiental y está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.
2. Se trata de una zona diferenciada a la que le serán aplicables las determinaciones del Catálogo que forma parte de este Plan General.

Apartado 2.- Configuración de la zona

1. La zona de Casco Antiguo se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.
2. La tipología edificatoria básica existente es la de MANZANA CERRADA, por lo que se define un fondo máximo reflejado en planos, para todas las plantas, al disponer de patio de manzana interior que es utilizable exclusivamente en el 50% de su superficie para usos compatibles.

3. El sistema de ordenación característico de la zona es el de ALINEACIÓN A VIAL, no admitiendo la apertura de retranqueos para la creación de patios abiertos a fachada, salvo que se analice de manera integral mediante la formulación de un P.R.I. donde se justifique la mejora de la actuación en relación con la situación actual.
4. Comprende la primera ampliación de la zona fundacional de la población y está formado básicamente por una trama irregular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. El uso se establece como residencial y se determinan normas de protección, prevención y recuperación del ambiente urbano original. Se pretenden los siguientes objetivos:
 - o Recuperación y mantenimiento de las tipologías que han conformado la imagen tradicional de la zona.
 - o Recuperación y mantenimiento de los edificios o de las partes de estos con mayor interés histórico, artístico y arquitectónico. Para los cuales se redacta el catálogo anexo.
 - o Mejora de infraestructuras.
 - o Adecuación de las tipologías de viviendas a los usos, niveles de calidad y diseños actuales.

Apartado 3.- Usos pormenorizados

1. Uso dominante
 - o Residencial: unitario.
2. Usos compatibles
 - o Residencial: múltiple.
 - o Terciario: excepto los incompatibles. Comercial en situación 2. Oficinas en situación 2, 3 y 4. Hotelero en situación 2, 3 y 4.
 - o Dotacional: público y privado.
 - o Aparcamiento: público y privado. Se dispondrán en situaciones 1 y 2.
3. Usos incompatibles
 - o Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento exclusivo. Tanatorios. Crematorios. Estaciones de suministro de carburantes. Locales de ocio, o actividades

que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.).

- Industrial: excepto grados I y II
 - Dotacional: cementerio.
 - Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

Apartado 4.- Parámetros urbanísticos

1. Al corresponderle una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en dicho tipo de ordenación.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada. Se fija una profundidad máxima edificable grafiadas en planos de ordenación en todas las plantas altas. Las plantas bajas podrán ocupar como máximo el 50% de la superficie que supera la profundidad edificable. Quedan expresamente prohibidos para esta zona los retiros o retranqueos de la edificación sobre la alineación existente.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones de dimensiones

(parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

- 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 Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

4. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona, y en ausencia de determinación concreta en los planos correspondientes de la Ordenación Pormenorizada se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas).
- Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima contada según se desprende del artículo correspondiente a la tipología de alineación de vial, con las modificaciones de adaptación a las alturas tradicionales, ajustándose a la altura media de la fachada de la manzana en la que se ubica, disponiendo en su defecto de:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	4,00
II	7,00
III	10,00

- Las plantas dispondrán de una altura adecuada a lo que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 4,00 m. contados según se desprende de la aplicación de una única planta construida. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con fachada inferior a 7 m, con la configuración formal de dos plantas, salvo que corresponda a la media de la fachada de la manzana en la que se ubica.
- Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, deberán justificar la integración formal en cuanto a alturas con respecto a las parcelas colindantes, con diferencias por planta que no difieran más de 70 cm.

- Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permiten la ejecución de los elementos indicados en artículo correspondiente a la alineación de vial.
- Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, pero deberán ser inclinadas, obligatoriamente en las dos primeras crujías desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 50 %, con una altura máxima de 3'50 m, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda independiente, pero si vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y recogerán mediante canalón y bajantes que deberán conectarse directamente a la red general de saneamiento en caso de que esta sea separativa. Queda prohibida la realización de áticos, sobre la última planta permitida.
- Sótanos: Se permiten los sótanos o semisótanos los cuales se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda.
- Cuerpos volados: son de aplicación las condiciones establecidas en el artículo correspondiente a la alineación de vial.
- No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 3,50 m desde el punto de rasante, tomado en el punto medio de la fachada.
- Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el registro de la propiedad.

Apartado 5 condiciones estéticas

1. Con carácter general, y en aplicación de las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales (casco antiguo), dispuestas en el artículo 98 del ROGTU:



- o Deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.
 - o Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características, manteniendo la proporcionalidad (verticalidad) de huecos, armonía en los colores, aleros de teja o frontispicios decorados.
2. Con objeto de preservar y potenciar el ambiente histórico deberán cumplirse las Normas de Protección establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de acuerdo al grado de protección aplicable. El cumplimiento de estas normas de protección deberán justificarse en los proyectos técnicos que se redacten.

Apartado 6.- Edificios objeto de protección.

2. Se remite al catálogo de edificios protegidos y niveles de protección. Serán de aplicación las disposiciones de protección total o parcial que se establezcan para los edificios o partes de estos incluidos en el catálogo. Los proyectos de actuación sobre estos edificios deberán justificar la solución a dichas protecciones, de conformidad con su nivel de protección.

ZONA DE ORDENACIÓN: **ENSANCHE DEL CASCO URBANO (SUEN)**.

1. El ámbito definido como Ampliación del Casco por el Plan General, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General con la clave SUEN, se encuentra configurado por el sistema de ordenación por alineación a vial formado básicamente por una trama regular de calles, con ancho apreciablemente uniformes y secciones de medianas a amplias, la tipología edificatoria de manzana cerrada RMC, y el uso global residencial.
2. El Uso Dominante es el Residencial, tanto en unitario como en múltiple, siendo los usos compatibles: Dotacional, Comercial, Talleres Artesanales, y el Terciario y Almacenes, con limitaciones en función de las molestias, establecidas en la ordenación pormenorizada; y usos incompatibles los Almacenes, en las categorías no prohibidas en función de las molestias, e Industrial, en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

3. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, número de plantas, altura máxima, profundidad edificable, y la configuración formal.

Apartado 1. Ámbito

1. La zona de ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Apartado 2. Configuración de la zona

1. La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta/cerrada y el uso global residencial.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de ALINEACIÓN A VIAL, pudiendo retranquearse para la creación de patios abiertos a fachada, o mediante la formación de aperturas de dimensiones mínimas superiores a la semisuma de las alturas de las edificaciones colindantes y en cualquier caso > 10 m. Estas penetraciones, que permitirán el acceso al interior de la manzana., requieren la elaboración de un Estudio de Detalle, debiendo tener en cualquier caso la condición de espacio público en superficie, pudiendo el espacio de retranqueo destinarse en el subsuelo a aparcamientos de carácter público o privado.

Apartado 3. Usos pormenorizados

1. Uso dominante
 - o Residencial: tanto unitario como múltiple, salvo que la Ficha de Zona disponga otra cosa.
2. Usos compatibles
 - o Terciario: excepto los incompatibles que establezca la Ficha de Zona.
 - o Dotacional: público y privado, con las limitaciones que en su caso, establezca la Ficha de Zona.
 - o Aparcamiento: público y privado con las limitaciones que en su caso, establezca la Ficha de Zona.
3. Usos incompatibles



- Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento exclusivo. Tanatorios. Crematorios. Estaciones de suministro de carburantes. Locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.).
 - Industrial: excepto grados I y II
 - Dotacional: cementerio.
 - Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. Al corresponder a una ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 134.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

- 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 Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que se disponga otra cosa en la Ficha de Zona.

4. Relativos a la posición

- Profundidad edificable: es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones. A partir de dicha profundidad sólo se puede ocupar por la planta baja en el 50% de su superficie, salvo que se disponga otra cosa en la Ficha de Zona.

5. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. En defecto de otro valor reseñado en los planos correspondientes de Ordenación Pormenorizada, se establece para toda la zona una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas).
- Altura máxima reguladora: Se establece una altura máxima definida según el número máximo de plantas conforme el artículo correspondiente a la tipología de alineación de vial.
- Construcciones sobre la altura máxima: Son las correspondientes a los parámetros definitarios para la Tipología de Alineación de Vial, salvo que la Ficha de Zona, establezca otra cosa.
- Cubiertas: Son las correspondientes a los parámetros definitarios para la Tipología de Alineación de Vial, salvo que la Ficha de Zona, establezca otra cosa.
- Sótanos: Se permiten sótanos o semisótanos que se destinarán a garajes, almacenes y similares, no pudiendo utilizarse como vivienda.
- Cuerpos volados: Son las correspondientes a los parámetros definitarios para la Tipología de Alineación de Vial, salvo que la Ficha de Zona, establezca otra cosa.
- Patios de luces y ventilación: Las dimensiones de los patios en función a su uso y tipo de dependencia al que sirven atenderán a las dimensiones que establecen las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la

comunidad Valenciana. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen a los patios anteriormente citados. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el registro de la propiedad.

ZONA DE ORDENACIÓN: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (SUBD).

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter semiextensivo, propio de las urbanizaciones del extrarradio, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo o semiextensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la clave SUBD, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos a todos los linderos de parcela, la tipología edificatoria de bloque exento RmBE, y el uso global residencial, en sus modalidades unitaria RuBa y múltiple RmBE.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, debiendo retranquearse en todos sus linderos. La parte de la edificación que se destine a usos terciarios podrá ocupar el espacio de retranqueo de fachada, respetando en cualquier caso el establecido para los otros linderos, con las limitaciones que en su caso, establezca la Ficha de Zona.
3. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, que quedan definidos en las correspondientes Fichas de Zona, que recogen las particularidades de cada zona con ordenación diferente, como consecuencia de la clasificación procedente del Plan General, o por el desarrollo del correspondiente Planeamiento de desarrollo.

Apartado 1. Ámbito

1. La zona residencial semiextensiva de edificación de bloque en altura (EDA), está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Apartado 2. Configuración de la zona

1. La zona residencial semiextensiva de edificación de bloque en altura (EDA), se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Apartado 3. Usos pormenorizados

1. Uso dominante
 - o Residencial: en sus modalidades unitario y múltiple.
2. Usos compatibles
 - o son los usos dotacionales, terciarios y talleres artesanales, con las limitaciones que en su caso, establezca la Ficha de Zona..
3. Usos incompatibles
 - o Resultan incompatibles los de carácter industrial, en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales, salvo lo que en su caso, establezca la Ficha de Zona.
 - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 135.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
 - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
 - o Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona..
 - o 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 Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

4. Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.
- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.
- Las separaciones anteriores no podrán ser ocupadas por edificación ni por vuelos sobre ellas, excepto las particularidades para las edificaciones auxiliares, y la normativa del uso hotelero exclusivo de calidad, salvo particularidades dispuestas en la correspondiente Ficha de Zona.

5. Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad máxima expresada en m² de techo por m² de suelo es la que se concreta en la Ficha de Zona.
- La edificabilidad terciaria, será mínima y obligatoria, pudiéndose incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, y agruparse mediante Estudio de Detalle, dentro de la manzana, como edificio mixto o independiente.
- A los efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad se contabilizan las superficies construidas cubiertas, las cerradas al 100% y las abiertas por al menos dos de sus lados al 50%. No se contabilizan los sótanos o semisótanos, las zonas cubiertas con pérgolas y las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable. Se permitirán actuaciones que manteniendo los otros parámetros urbanísticos, se desglosen en parcelas independientes las edificabilidades permitidas para los usos residencial y compatibles.
- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

6. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora en cornisa: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona, o en su defecto, resulta por la aplicación del cuadro de alturas conforme a la normativa específica definida en el artículo correspondiente a la edificación aislada.



- o Construcciones sobre la altura máxima: son las definidas en la Ficha de Zona, o en su defecto, resulta por la aplicación la normativa específica definida en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
- o Sótanos y Semisótanos: están permitidos tanto sótanos como semisótanos, no pudiendo destinarse estos espacios a uso residencial, salvo particularidades definidas en la Ficha de Zona.
- o Cubiertas: son las definidas en la Ficha de Zona, o en su defecto, resulta por la aplicación la normativa específica definida en el artículo correspondiente a la edificación aislada.

ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA) EDIFICIO SINGULAR.

1. Se establecen las particularidades exigibles para la realización de un edificio singular dentro de los ámbitos de las zonas de Edificación Abierta (EDA) definidas desde el Plan General o cualquiera de los desarrollos de planeamiento.
2. Se corresponde con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO. Siendo el sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, debiendo retranquearse en todos sus linderos.
3. Se mantendrán los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, referentes a la intensidad: índice de edificabilidad neta, que quedan definidos en las correspondientes Fichas de Zona, que recogen las particularidades de cada zona con ordenación diferente, como consecuencia de la clasificación procedente del Plan General, o por el desarrollo del correspondiente Planeamiento de desarrollo, siendo los correspondientes a ocupación de la parcela, volumen y forma, como consecuencia de la definición propia del edificio singular.

Apartado 1. Ámbito

1. Se podrán proponer edificios con la tipología de edificio singular, en cualquiera de las zonas definidas con la tipología de edificación de bloque aislado en altura (EDA), que está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, o los que resulten por la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Apartado 2. Configuración de la zona

1. La zona de edificación mediante edificio singular de bloque en altura (EDA), se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología

edificatoria de bloque exento y el uso global residencial, terciario, dotacional, o cualquier mezcla de dichos usos.

Apartado 3. Parámetros urbanísticos

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 135.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
 - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
 - o Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.
 - o Para poder construir un edificio singular, la parcela edificable debe corresponder a una manzana completa, a una parcela con superficie igual o superior a 3 veces la parcela mínima.
4. Relativos a la posición
 - o Distancia mínima a linde frontal: cumplirá como mínimo con la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.
 - o Distancia mínima al resto de lindes: cumplirá como mínimo con la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.
 - o Separación mínima entre edificaciones: cumplirá como mínimo con la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.
5. Relativos a la intensidad
 - o Coeficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad máxima expresada en m² de techo por m² de suelo es la que se concreta en la Ficha de Zona.
 - o Coeficiente de ocupación: cumplirá como máximo con el que se concreta en la Ficha de Zona.
6. Relativos al volumen y forma
 - o Número máximo de plantas: Corresponde a uno de los aspectos libres a definir en el Estudio de Integración Paisajística, que debe dar como resultado el modelo del edificio singular.



- Altura máxima reguladora en cornisa: es la dimensión que, en función del número de plantas, resulta por la aplicación del cuadro de alturas conforme a la normativa específica de la edificación aislada, definida en el artículo 135.
- Construcciones sobre la altura máxima: Corresponde a uno de los aspectos libres a definir en el Estudio de Integración Paisajística, que debe dar como resultado el modelo del edificio singular.
- Sótanos y Semisótanos: están permitidos tanto sótanos como semisótanos, no pudiendo destinarse estos espacios a uso residencial, salvo particularidades definidas en la Ficha de Zona.
- Cubiertas: Corresponde a uno de los aspectos libres a definir en el Estudio de Integración Paisajística, que debe dar como resultado el modelo del edificio singular.

Apartado 4 condiciones estéticas

1. La definición de los condicionantes respecto a alturas, configuración formal, estética, y acabados de los materiales del edificio, será el resultado de la elaboración y aprobación de un Estudio de Integración Paisajística, en la que aparte de los contenidos exigibles por la aplicación de la legislación en materia de paisaje de la comunidad valenciana, se procederá a evaluar la afección o integración visual, ambiental, social y paisajísticas en el entorno, tanto próximo, (considerados desde los puntos de visión visibles a dos manzanas de distancia, como lejanos, desde cualquier recorrido itinerario o punto de observación, en el que se puedan determinar las afecciones a elementos singulares como el Castillo, Montgó, o cualquier edificio o espacio protegido).
2. Para su interpretación y valoración se dispondrán los medios técnicos suficientes de visualización: renderización, fotomontajes, maquetas, etc, que se consideren necesarias.
3. Para su aprobación se procederá a la tramitación de un Plan de Participación Ciudadana, en la que la ciudadanía, pueda expresar su opinión sobre la influencia del edificio singular en el entorno, así como en la calidad de vida de los ciudadanos de Benlloch.

ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (RuBa).

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter semiextensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EN HILERAS o EXENTO.

está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retiros desde la alineación de calle y de los restantes linderos, la tipología edificatoria de bloque exento RmBE - RuBa, y el uso global residencial en modalidad de unifamiliar o múltiple.

2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar agrupadas, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, e independiente o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, generalmente de carácter múltiple, admitiéndose los de carácter unitario.
4. Se admiten usos compatibles de carácter terciario, complementarios del residencial, como oficinas y despachos profesionales de carácter particular, clínicas, comercios, restauración, etc, excepto el de comercial "al por mayor".
5. Resultan incompatibles los de carácter industrial, en todos los grados, así como los tanatorios, cementerios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
6. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al artículo 135, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.

Apartado 1. Ámbito

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUBD) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Apartado 2. Configuración de la zona

1. La zona residencial de carácter extensivo (SUBD) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada adosada en hilera a agrupada horizontalmente, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial,

comprende las calificaciones grafiadas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo como UF, (Pareada) y Agrupada.

Apartado 3. Usos pormenorizados

1. Uso dominante
 - o Residencial: múltiple
2. Usos compatibles
 - o Residencial: unitario en los casos previstos anteriormente.
 - o Terciario: pequeño y mediano comercio, restauración, asistencial y recreativo en situación 4. Oficinas y despachos profesionales.
 - o Dotacional.
 - o Aparcamiento en situación 1 y 2 vinculados o no a otras actividades.
3. Usos incompatibles
 - o Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
 - o Industrial: en todas sus modalidades.
 - o Dotacional: cementerio
 - o Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. A corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.



- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.

3. Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones.
- Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona..
- 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 Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

4. Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.

5. Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona..
- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

6. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona..
- Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona..
- Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.

Apartado 5.- Otras condiciones

1. Los cerramientos de separación entre zonas privativas de viviendas no podrán superar la altura máxima de 2 m, con una parte ciega inferior de altura máxima 1,5 m.

ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (RUBE).

1. Esta zona se corresponde con las de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones del extrarradio, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y cuya condición se mantiene, disponiendo en cualquier caso de una tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO RuBE.

2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por edificaciones de carácter unifamiliar o agrupaciones de estas en una misma parcela, siempre que se mantenga la condición de aislada para cada una de ellas, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo de acceso independiente desde la parcela.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, de carácter unitario o múltiple. Se admiten usos compatibles de carácter terciario, complementarios del residencial como oficinas y despachos profesionales de carácter particular, clínicas, comercios, etc, excepto el de comercial "al por mayor".
4. Resultan incompatibles los de carácter industrial (en todos los grados), tanatorios, cementerios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
5. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, a la posición de la edificación, a la intensidad (índices de edificabilidad neta y coeficiente de ocupación) y al volumen y forma, corresponden a los parámetros definidos para la ordenación de la edificación aislada conforme al artículo 135, a excepción de las particularidades de la Ficha de Zona.

Apartado 1. Ámbito

1. La zona residencial de baja densidad aislada (AIS) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Apartado 2. Configuración de la zona

2. La zona residencial de baja densidad aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Apartado 3. Usos pormenorizados

1. Uso dominante
 - o Residencial: unitario
2. Usos compatibles
 - o Residencial: múltiple, 2, en condición de pareado integrado en una única edificación formal
 - o Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

- Dotacional.
 - Aparcamiento conforme establezca la Ficha de la Zona.
3. Usos incompatibles
- Terciario: excepto los compatibles.
 - Industrial: en todas sus modalidades.
 - Uso global no Urbano.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. Al corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo correspondiente a la edificación aislada.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
7. Relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones.
 - Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona..
 - 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 Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
8. Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.
- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.

9. Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona..
- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

10. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona..
- Altura máxima reguladora: es el que se concreta en la ficha de zona..
- Cubiertas: son las que se concretan en la ficha de zona.

Apartado 5.- Otras condiciones

1. Los cerramientos de separación entre zonas privativas de viviendas no podrán superar la altura máxima de 2 m, con una parte ciega inferior de altura máxima 1,5 m.

ZONA DE ORDENACIÓN: TERCARIO AISLADA (TER).

1. El ámbito definido como suelo terciario (TER) por el Plan General, está constituido por las diferentes zonas grafiadas con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria en bloque exento, y el uso global terciario.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por edificaciones destinadas a alguno de los usos previstos o combinación de estos.
3. La edificación o edificaciones que conformen cada parcela, se retranquearán en todos sus linderos, con las particularidades que se establezcan en las Fichas de Zonas.
4. El uso característico o dominante asignado es el TERCIARIO, con las características establecidas en cada caso, en la Ficha de Zona.



5. En función de las edificabilidades máximas autorizadas para estos usos, se establecen distintas subzonas, cuyas condiciones específicas se determinan en las correspondientes Fichas de Zona.
6. Los planes de desarrollo (P. Parciales y de Reforma Interior), podrán fijar edificabilidades unitarias máximas para cada manzana, pudiendo combinar las subzonas que se identifiquen, en función de las intensidades establecidas para cada una de ellas, debiendo cumplir la condición de no superar las edificabilidades máximas establecidas para cada una de ellas ni la edificabilidad global asignada a cada sector.
7. Los Parámetros Urbanísticos a definir en la Ordenación Pormenorizada, son los relativos a la parcela mínima, número de plantas, altura máxima, y la configuración formal.

Apartado 1. Ámbito

1. La zona terciaria (TER) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Apartado 2. Configuración de la zona

1. 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.
2. Dispone de una zona de excepción respecto al retiro de lindes, correspondientes a los suelos terciarios consolidados en el suelo urbano, situados en el Carrer Loreto, en el que las condiciones se limitan al mantenimiento de la edificación consolidada.

Apartado 3. Usos pormenorizados

1. Uso dominante
 - o Terciario, con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
2. Usos compatibles
 - o Industrial, con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
3. Usos incompatibles
 - o Residencial: en todas sus modalidades. Salvo que en la Ficha de Zona se permita la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:

- Industrial, salvo la compatibilidades que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			
NOCIVA			X
INSALUBRE			X
PELIGROSA			X

Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. Al corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 135.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
 - Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones.
 - Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.
 - 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 Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
4. Relativos a la posición
 - Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.
 - Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.
 - Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se establece en el mantenimiento de la separación a lindes, si son de otra

parcela y del mayor de 5 m ó $H/3$ m, dentro de la misma parcela, siendo H la semisuma de las alturas de las edificaciones.

- Las separaciones anteriores no podrán ser ocupadas por edificación ni por vuelos sobre ellas, excepto un alero a la última planta que no exceda de 50 cm.
- Quedan excluidos de estas limitaciones las parcelas correspondientes a los suelos terciarios consolidados en el suelo urbano, situados en el Carrer Loreto, en el que las condiciones se limitan al mantenimiento de la edificación consolidada.

5. Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: La edificabilidad máxima expresada en m^2 de techo por m^2 de suelo será la que se concreta en la Ficha de Zona.
- A los efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad se contabilizan las superficies construidas cubiertas, las cerradas al 100% y las abiertas por al menos dos de sus lados al 50%. Se computarán también al 50% las pérgolas de carácter estructural.
- No se contabilizan los sótanos o semisótanos y las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable.
- Coeficiente de ocupación: La ocupación máxima permitida, será es el que se concreta en la Ficha de Zona.

6. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: Se establece para cada subzona el número de plantas máximo que se concreta en la Ficha de Zona.
- Altura máxima reguladora en cornisa: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona
- Construcciones sobre la altura máxima: Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permiten la ejecución de los siguientes elementos:
 - Cajas de escalera.
 - Instalaciones de audiovisuales o telecomunicaciones, paneles solares, pararrayos, sala de maquinas de ascensores y similares.
- Sótanos y Semisótanos: están permitidos tanto sótanos como semisótanos.
- Cuerpos volados: no están permitidos los vuelos sobre las líneas de retranqueo, salvo con aleros o molduras menores de 0,50 m, excepto en el límite frontal de fachada en el que la edificación podrá ocupar hasta el 50 por 100 de la distancia de la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio



ZONA DE ORDENACIÓN: COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL AISLADA (INA).

1. Esta zona tiene características básicas análogas a las tipo TER, siendo realmente una variante de la misma, donde se admite la "tolerancia" de instalación de determinados usos industriales.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por edificaciones destinadas a alguno de los usos previstos o combinación de estos.
3. El uso característico o dominante asignado es el TERCARIO, tolerándose el uso INDUSTRIAL excepto el grado IV y V, admitiéndose asimismo el residencial de una vivienda por cada edificio (para guarda o similar), si queda reflejado en la correspondiente Ficha de Zona. Asimismo resultan incompatibles los de carácter asistencial y religioso.
4. Los planes parciales de desarrollo, podrán fijar edificabilidades unitarias máximas para cada manzana, debiendo cumplir la condición de no superar la edificabilidad máxima establecida para el sector.

Apartado 1. Ámbito

1. La zona de compatibilidad industrial (INA) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Apartado 2. Configuración de la zona

1. La zona compatibilidad industrial (INA) se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario-industrial.

Apartado 3. Usos pormenorizados

1. Uso dominante
 - o Industrial, con las limitaciones que establezca la Ficha de Zona.
2. Usos compatibles
 - o Terciario, con las limitaciones que establezca la Ficha de Zona.
3. Usos incompatibles
 - o Residencial: en todas sus modalidades, salvo que la Ficha de Zona, permita la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar,



dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:

- Acceso independiente de la edificación principal.
- Aislamiento e independencia respecto de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa.
- La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m² y su edificabilidad no será superior al 10 % del total asignado a cada parcela.
- o Uso Global No Urbano.

4. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			
NOCIVA			X
INSALUBRE			X
PELIGROSA			X

Apartado 4. Parámetros urbanísticos

1. Al corresponder a una ordenación de edificación aislada, le son de aplicación las definiciones contenidas en el artículo 135.
2. Relativos a la manzana y el vial
 - o Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
 - o Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada o, en su defecto, las que se desprenden de los viarios existentes.
3. Relativos a la parcela
 - o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

4. Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.
- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia mínima entre edificaciones que se establece en la distancia a linde, si son de otra parcela y la mínima entre 5 m y $H/3$ m, si son dentro de la misma parcela, siendo H la semisuma de las alturas de las edificaciones.
- Las separaciones anteriores no podrán ser ocupadas por edificación ni por vuelos sobre ellas, excepto un alero a la última planta que no exceda de 50 cm, si bien se autoriza su ocupación por piscinas e instalaciones deportivas siempre que no sobrepasen la altura de 1'50 m sobre rasante.

5. Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
- A los efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad se contabilizan las superficies construidas cubiertas, las cerradas al 100% y las abiertas por al menos dos de sus lados al 50%. Se computarán también al 50% las pérgolas de carácter estructural.
- No se contabilizan los sótanos o semisótanos y las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable.

6. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona
- Altura máxima reguladora en cornisa: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona.
- Altura máxima total: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona. La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, etc



ARTÍCULO 163. DOTACIONES PÚBLICAS.

1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.
2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, (con la posibilidad de ajustar los parámetros necesarios para el uso al que se destine), con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.
3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes.
4. Las dotaciones de uso docente, disponen de las siguientes condiciones de edificación:
 - o Su calificación será de sED (equipamientos secundarios de carácter Educativo-Cultural) para el suelo de reserva destinado a Colegios de Educación Infantil-Primaria, o para el primer ciclo de educación infantil (0-3 años), debiendo especificarse como uso específico y exclusivo el EDUCATIVO.
 - o Se calificará como pED (equipamientos primarios de carácter Educativo-Cultural) el suelo de reserva destinado a Colegios de Educación Secundaria, detallando su ubicación en los planos de ordenación pormenorizada; especificándose como uso específico y exclusivo el EDUCATIVO.
 - o Estarán libres de afecciones.
 - o Su superficie será como mínimo la establecida para el PERFIL correspondiente, conforme se determina en los parámetros contenidos en la Instrucción Técnica 2/2005, o normativa que lo sustituya, debiendo incrementarse en 1.000 m² las correspondientes a la Educación Secundaria/Bachiller como reserva adicional para ciclos formativos.
 - o Las dimensiones, serán lo más regulares posibles, siendo el lado de mayor dimensión igual o menor que el doble del lado de menor dimensión (si A=L, B<2L).
 - o Deberá estar rodeada de suelo público destinado a viarios (tráfico rodado o peatonal), zonas verdes o equipamientos, de manera que en cualquier caso no se

límite la posibilidad de edificar a línea de parcela, ni se condicione la apertura de huecos por servidumbre de vistas.

- coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 1'50 m²t/m², número de plantas menor o igual a 3, altura de cornisa de 12 m., sin exigencia de separaciones a lindes/fachadas, y número de aparcamientos igual al número de unidades docentes.
- 5. Las dotaciones de zonas verdes y red viaria deberán dedicarse al uso previsto en el Plan mientras dicho Plan no se modifique.
- 6. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público siguiendo lo establecido en el artículo 59.3 de la LUV.

TITULO V.-ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL CANON DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 164. FUNDAMENTO Y NATURALEZA.

1. El Plan General divide el territorio municipal en zonas diferenciadas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y los tipos básicos de edificación.
2. Al amparo de lo previsto en el artículo 28 de la Ley Urbanística Valenciana de 30 de Diciembre de 2.005 y SU Reglamento de 19 de Mayo de 2.006,de conformidad con la potestad reglamentaria que confiere el artículo 4.1.a de la Ley 7/1.985 de Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento de Benlloch establece la Ordenanza reguladora del CANON DE URBANIZACIÓN, para todos aquellos suelos que el Plan General establezca como urbanizables, o urbanos sin urbanización consolidada e incluidos en ámbitos de Reforma Interior o Unidades de Ejecución y con la finalidad de costear el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización, a fin de mantener los niveles de calidad de vida que tenía la población existente antes de que aumentara dicho suelo urbanizable y por ende de la población potencial que se añadirá a aquella. El Canon de Urbanización tiene la naturaleza de Carga de Urbanización.

ARTÍCULO 165. OBJETO.

1. La presente Ordenanza, al amparo de lo establecido en los artículos 28 y ss regula la situación de los suelos que el Plan General de Ordenación Urbana de Benlloch determina como urbanizables, o urbanos sujetos a Planes de Reforma Interior o incluidos en Unidades de Ejecución, distinguiendo entre:
 - a. Aquellos considerados como ensanche o entorno del casco urbano y aquellos alejados del mismo.
 - b. En aquellos suelos urbanos o urbanizables sujetos a actuaciones urbanizadoras cuando las mismas no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no se podrá imponer canon de urbanización a las propiedades de dichos edificios salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación (sea esta total o parcial) quedando la parcela afecta registralmente al pago del Canon de Urbanización que se establezca, el cual se actualizará anualmente con arreglo al Índice de Precios al Consumo.



ARTÍCULO 166. DETERMINACIÓN DEL CANON DE URBANIZACIÓN.

1. Se establece un Canon de Urbanización por unidad de aprovechamiento para todos aquellos suelos que el Plan General de Ordenación Urbana establece como urbanizables y para los urbanos que suponga la urbanización la implantación por primera vez de los servicios necesarios para la obtención de la condición de solar (incluidos en Unidades de Ejecución) o aquellos que estableciendo también como urbanos o urbanizables, se necesita la suplementación o mejora de los mismos. Su incidencia sobre las necesidades de dotaciones y equipamientos, es inversamente proporcional a la distancia del suelo urbanizable a la situación actual de los equipamientos, ubicados en el casco urbano de la población, considerando que los ciudadanos ubicados en urbanizaciones alejadas del casco urbano, requerirán mayores esfuerzos para ver cumplidas sus lógicas expectativas de servicios. Dado que los aprovechamientos son proporcionales, se establecen las repercusiones en función de un importe por metro cuadrado de suelo.
2. Bajo este criterio, se considera que el Canon de Urbanización debe ser el doble para las urbanizaciones alejadas del casco urbano, que los suelos urbanos delimitados en unidades de ejecución del casco urbano de la población. Así queda definido el reparto con una repercusión de seis euros por metros cuadrado de solar en las unidades de ejecución, ocho euros por metro cuadrado en los sectores urbanizables residenciales del entorno del casco urbano, diez euros por metro cuadrado de suelo del sector urbanizable industrial, y doce euros por metro cuadrado de suelo del sector urbanizable terciario.
3. Dicho Canon se establece para todas los Sectores de Suelo Urbanizable (como se detalla en la Memoria Justificativa del Plan General) y su cuantificación es la siguiente:

TOTAL SUELO	Sup.	€/m ² .	TOTAL CANON
UE-1	3.201,63	6 €	19.209,78 €
UE-2	1.786,34	6 €	10.718,04 €
UE-3	2.048,78	6 €	12.292,68 €
UE-4	1.780,64	6 €	10.683,84 €
UE-5	1.230,35	6 €	7.382,10 €
UE-6B	1.580,95	6 €	9.485,70 €
UE-7	2.224,51	6 €	13.347,06 €
UE-8	8.586,74	6 €	51.520,44 €
UE-9	2.888,75	6 €	17.332,50 €
UE-10	4.463,62	6 €	26.781,72 €
UE-11	3.774,96	6 €	22.649,76 €
UE-12	8.041,40	6 €	48.248,40 €
UE-13	7.929,18	6 €	47.575,08 €
SECTOR PRI R-1	16.565,08	8 €	132.520,64 €
SECTOR SUZ R-1	47.889,69	8 €	383.117,52 €

TOTAL SUELO	Sup.	€/m ² .	TOTAL CANON
SECTOR SUZ R-2	57.164,70	8 €	457.317,60 €
SECTOR SUZ I-1	129.564,47	10 €	1.295.644,70 €
SECTOR SUZ T-1	958.094,10	12 €	11.497.129,20 €
TOTALES	1.259.612,80		14.062.956,76 €

4. En cada Sector se obtendrá la equivalencia para cada superficie y unidad de aprovechamiento.
5. Para el supuesto que en su desarrollo se produjera un desfase superior a dos años, entre la aprobación del Plan General, y el desarrollo de cualquiera de los Programas de Actuación Integrada de desarrollo del Suelo Urbanizable, estará sujeta a la actualización según las fórmulas polinómicas de revisión de precios de las obras de urbanización y/o edificación, conforme a la Ley vigente de Contratos del Estado

ARTÍCULO 167. APLICACIÓN.

1. Una establecidas las cargas de Urbanización por el Urbanizador y aprobadas las mismas por el Ayuntamiento, se determinarán que parcelas no deben satisfacer las mismas (salvo pacto en contrario con el propietario) y en base a la existencia de que servicios. Si se implantaran por primera vez parte de los servicios, el propietario venderá obligado a satisfacer su importe. En cuanto a los ya existentes (sean estos susceptibles de mejora o no), se detallarán y cuantificará el importe de su sustitución mediante la aplicación del Canon de Urbanización aplicado a las Unidades de Aprovechamiento y debidamente corregido por un coeficiente establecido en función de los servicios que no se implantaren. Dichos coeficientes se aprobarán para cada actuación urbanística por el Ayuntamiento teniendo en cuenta las características de cada una de ellas.
2. La formula pues para la obtención del canon de cada parcela será:

U aprov

C = ----- x coeficiente

Cargas Urb

ARTÍCULO 168. MOMENTO DE DETERMINACIÓN DEL CANON PARA CADA PARCELA AFECTADA.

1. Obtenida la cantidad a que resulta afecta la parcela por canon de urbanización en función de los servicios no implantados o sustituidos, se certificará su importe y se afectará aquella a su pago en el momento se solicite licencia de obras, sea esta de reedificación parcial o total; de ampliación o mejora, o simplemente de mantenimiento. Los gastos de afección registral aunque corran de cuenta inicialmente del urbanizador, serán de cuenta del propietario viniendo obligado a reintegro debidamente actualizados en el momento se devengue el referido canon.

ARTÍCULO 169. MOMENTO DEL DEVENGO DEL CANON.

1. En el supuesto de suelos urbanos o urbanizables sin ninguna urbanización, el momento del devengo será el de la presentación del proyecto de Reparcelación para su aprobación, siendo abonado mediante autoliquidación el total por el Agente Urbanizador al Ayuntamiento de Benlloch, y resarcíéndose conforme se vayan percibiendo las cuotas de urbanización. En el supuesto de Gestión Directa por el Ayuntamiento de Benlloch, el Canon de Urbanización se devengara por cada propietario de parcela proporcionalmente conforme se vayan percibiendo las cuotas de urbanización, o alternativamente, mediante recargos a los Impuestos de Bienes Inmuebles, distribuidos en cinco años, desde la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, considerando que pueda ser el plazo entre la aprobación del programa y la edificación que generaría el incremento del coste del servicio a ofrecer para mantener el nivel de calidad de vida de los ciudadanos.
2. Como se ha expuesto en el artículo anterior, en el momento de solicitarse Licencia de Obras, sean estas menores o mayores, de mantenimiento, ampliación, reedificación total o parcial, deberá presentarse junto con los documentos necesarios para la solicitud de licencia, autoliquidación debidamente ingresada en las arcas municipales, del monto del canon de Urbanización a que resulta afecta registralmente la parcela, incluso de los gastos e impuestos de afección debidamente actualizado todo ello con el IPC . Liquidado el canon, el Ayuntamiento expedirá certificación que servirá al propietario para la cancelación de la afección, siendo los gastos e impuestos que tal cancelación genere de su cuenta y cargo.

ARTÍCULO 170. IMPAGO.

1. El impago del canon (mediante autoliquidación) en suelos urbanos o urbanizables en el momento de la presentación del proyecto de Reparcelación para su aprobación por el Ayuntamiento impedirá que se produzca esta con las consecuencias que dicho incumplimiento genere de acuerdo con el Convenio suscrito con el Agente Urbanizador.
2. El impago del canon (al que esté afecto registralmente la parcela) en el momento de solicitud de la Licencia para aquellos supuestos de reedificación, mejora, ampliación etc, impedirá la concesión de la misma, siendo un defecto subsanable mediante el ingreso en el plazo que al efecto se conceda por la Corporación.



ARTÍCULO 171. DISPOSICIÓN FINAL.

1. En todo aquello no regulado por la presente Ordenanza sobre cualquiera de las materias reguladas en la misma, será supletoria la Ley Urbanística Valenciana de 30 de Diciembre de 2.005 y su Reglamento de 19 de Mayo de 2.006 y la Ley de Ordenación del Territorio. La presente Ordenanza, aprobada por el Ayuntamiento Pleno entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y continuará en vigor hasta su modificación o derogación expresa.



TITULO VI.-EXPEDIENTE DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS EN NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE

ARTÍCULO 172. ANTECEDENTES.

1. Existe una zona en el municipio de Benlloch, donde se han venido proliferando una serie de edificaciones que configuran núcleos de viviendas en suelo no urbanizable.
2. Estas edificaciones no disponen de las condiciones de parcela de 10.000 m² y edificabilidades del 2 %, descrita para el uso de vivienda unifamiliar aislada por la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.
3. Consecuentemente, se han venido estableciendo edificaciones residenciales de carácter rústico, preferentemente en dicha zona, y por sinergia en distintas zonas del suelo no urbanizable, determinando una concentración parcelaria de edificaciones.
 - o Exige establecer el análisis territorial de la ubicación de las edificaciones, determinando las Áreas Morfológicas Homogéneas a desarrollar mediante el Régimen de Minimización de Impactos en los Núcleos de Viviendas en Suelo No Urbanizable Común, conforme a la Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.
 - o Se establecen ámbitos de concentración de las viviendas consolidadas en el Suelo No Urbanizable Común, con el objetivo de determinar los ámbitos donde proceder determinar los núcleos de viviendas, (conforme a la Transitoria 4^a).
 - o Estos ámbitos, se plantean con el interés y vocación, de que acogiéndose a las condiciones particulares, similares a las de un Suelo Urbano, que dispone la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, para las Áreas Semiconsolidadas, se configuren como Suelos Urbanizables, con desarrollo a través de Actuaciones Integradas, y que resuelvan la carencia de los servicios más básicos.

ARTÍCULO 173. LEGISLACIÓN APLICABLE.

1. La legislación aplicable, corresponde a la Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, que establece:

"Cuarta. Minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable, se consideran núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial los formados por un conjunto de más de diez viviendas existentes dentro de



un círculo de cien metros de radio, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

2. Los ayuntamientos tramitarán expedientes de identificación de los núcleos de viviendas consolidados que tuvieran este carácter con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, en sus respectivos términos municipales con el fin de minimizar su impacto territorial. El expediente se tramitará por el procedimiento general con aprobación definitiva autonómica previsto en la legislación urbanística, correspondiendo al conseller competente en materia ordenación del territorio y urbanismo su aprobación definitiva. El expediente comprenderá los siguientes documentos técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para ultimar la trama del borde y los precisos para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente.

d) Estudio económico de la inversión, propuesta de infraestructuras, otros costos de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras.

e) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante.

3. En el caso de que resulte la existencia de actividades calificadas a distancias inferiores del núcleo de viviendas de las previstas por la normativa específica que le sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerías competentes en materia de industria y territorio.

4. La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso, la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

5. Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.

6. En todo caso, la homologación o revisión del planeamiento general municipal deberá incluir la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de

viviendas objeto de esta disposición legal y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo. Todo ello sin perjuicio de que el Municipio pueda clasificar el suelo afectado como urbanizable y desarrollarlo de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística."

2. Consecuentemente, y siguiendo el procedimiento indicado, procede iniciar el expediente con los siguientes apartados:
 - a. La delimitación de los núcleos de viviendas, conforme a la definición establecida en la citada Transitoria Cuarta, así como aquellas que configurando núcleo de población conforme a la definición impuesta por la Normativa vigente. Se han definido con la correspondiente identificación dentro del término municipal de Benlloch, mediante planos de a escala 1:1.000, identificados en el Plano de Información I-19, además de efectuar una ficha individualizada en la que se reflejan las condiciones individuales, de situación (plano de ubicación dentro de parcela), fotografía identificativa, y condiciones de urbanización de que dispone.
 - b. Propuesta de Infraestructuras necesarias para a minimización de impactos
 - c. Estudio Económico Financiero de la Inversión.
 - d. En defecto de convenio entre las partes, Ordenanza Reguladora del Expediente de Minimización de Impactos.

ARTÍCULO 174. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS.

MEMORIA DESCRIPTIVA.

1. El término Municipal de Benlloch, como la mayoría de los términos de la Comunidad Valenciana, dispone de una cantidad importante de viviendas en suelo no urbanizable común, que se han venido desarrollando al margen de cualquiera de los procedimientos legales de autorización de viviendas en suelo no urbanizable.
2. La existencia de la zona delimitada dispone de una aglomeración desproporcionada en un lugar muy sensible como son las estribaciones del Paisaje de la Serra d'Engarcerán, como consecuencia de los impactos a:
 - o Al subsuelo: donde se ubica el Subsistema del Acuífero.
 - o Al paisaje, puesto que altera la visión de un hito geográfico, modificando la imagen por la aparición de múltiples edificaciones.
3. Se plantea la minimización de los impactos ambientales, evitando:



- Los vertidos y filtraciones incontrolados de aguas residuales, por la existencia de pozos ciegos de vertido, exigiendo la implantación de depuradoras particulares, individuales o mancomunadas para la depuración previa de las aguas residuales, y la recuperación y reutilización de las aguas depuradas, con el objetivo de disminuir el consumo de agua potable, y proceder al filtrado natural, a través del riego de zonas ajardinadas y arboleda de las aguas depuradas, como segundo filtro natural de las aguas residuales.
- La exigencia de disponer de un porcentaje mínimo de plantación o reforestación de arbolado, en especies autóctonas, para ir adecuando el paisaje a su aspecto natural inicial.
- La exigencia de las Normas de Aplicación directa para edificaciones en el Suelo No Urbanizable, establecidas tanto en la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, como en el Reglamento del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Generar las condiciones necesarias para que se disponga de la condición de solar.

PROPIUESTA DE INFRAESTRUCTURAS.

1. Dada la situación agrupada del núcleo de viviendas, resulta compatible (aunque puede ser complicado por la situación individual de los propietarios) generar proyectos importantes que resuelvan las infraestructuras necesarias para dotar a las parcelas de todos los servicios urbanísticos, consecuencia principalmente de la orografía abancalada, lo que generaría ir provocando servidumbres de paso entre distintas parcelas por donde ir emplazando las instalaciones.
2. Dado que habitualmente todas disponen de abastecimiento de agua potable, las infraestructuras a considerar serían:
 - Implantación de una Estación Depuradora Homologada de tratamiento terciario, de forma individual o mancomunada, según las posibilidades de disponer de ubicación adecuada para dar servicio a varias parcelas, la recuperación de las aguas depuradas, mediante depósito de aguas depuradas, y estación de bombeo para la recuperación para riego de dichas aguas.
 - El servicio de agua potable está asegurado, y lo dispone la mayor parte de las parcelas, siendo las obras a ejecutar el enterramiento de tuberías en algún punto, donde se encuentren aéreas.



- El servicio de abastecimiento de energía eléctrica, se encuentra disponible en la mayor parte de las parcelas, siendo las obras a ejecutar, el enterramiento del cableado, donde se encuentran aéreas. Para dar servicio a las parcelas que carecen del servicio, se requerirá el correspondiente informe y autorización municipal.
 - La accesibilidad a las distintas parcelas, es muy limitada, por lo que se propone que la red de caminos se amplíe a un ancho mínimo de ocho metros y permita radios de giro mínimos de diez metros en el eje del camino, para que posibilite el acceso a ambulancias y a camiones del Servicio de Prevención y Protección Civil.
 - La recuperación del Paisaje, se producirá exigiendo la reforestación o plantación de especies autóctonas en una superficie equivalente al 40 % de la parcela.
3. No obstante, si en el periodo de información pública, o durante el proceso de la tramitación del expediente de minimización de impactos, se dispusiera de propietarios en un ámbito suficiente, que quisiera acogerse a lo dispuesto en el artículo 27.3 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, a la clasificación como Suelo Urbanizable, y proceder a completar la urbanización de forma integrada mediante un Programa de Actuación Integrada por Gestión Indirecta.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN.

1. Es complicado disponer de una valoración o estudio económico financiero de la inversión, por la situación particular de las viviendas existentes, por la disparidad de las situaciones de origen de cada una de ellas, así como las posibilidades de aplicación individualizada o mancomunada de las soluciones. (No se plantean soluciones mancomunadas de inicio, posibilitando la gestión individual, como consecuencia de la problemática que supone la coordinación de intereses de muchos propietarios con voluntades dispares).
2. Se plantea la tramitación como opción individualizada, posibilitando como más interesante la gestión mancomunada de varias viviendas.
3. Se efectúa la valoración de un caso excepcional atípico en el que no existiera ningún servicio, sirviendo de ejemplo para su aplicación en cada caso de los servicios de los que fuera deficitario:
4. Las instalaciones necesarias y su valoración serían, para un supuesto de una vivienda de 150 metros cuadrados en una parcela de 2.500 metros cuadrados:

CONCEPTO

IMPORTE



Estación Depuradora Individual con tratamiento Terciario	4.500,00 €
Acometida agua potable 63 mm en 200 m de longitud	2.800,00 €
Acometida de Energía Eléctrica + p.p. Trafo	3.000,00 €
Modificación de vallas en un tramo de 50 m	5.500,00 €
Reforestación de 400 m ² de parcela (20 árboles)	800,00 €
Tasas del Expediente de Minimización de Impactos (estimado 135 €/Viv)	135,00 €
Total estimación de costes	16.735,00 €

5. Estos costes pueden reducirse para los mismos conceptos, hasta en un 40 %, si en vez de una actuación individualizada, se produjera de manera mancomunada para un número mínimo de 10 parcelas.

CAPITULO II.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 175. CLASIFICACIÓN.

- De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta. Minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable que establece en su apartado 6, que la revisión del planeamiento general municipal deberá incluir la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de viviendas objeto de esta disposición legal y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo. Todo ello sin perjuicio de que el Municipio pueda clasificar el suelo afectado como urbanizable y desarrollarlo de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.
- Considerando la formación de núcleo de población, aquella que dispone de diez o más viviendas en un círculo de cien metros de radio, en cumplimiento de la citada Disposición Transitoria Cuarta, se delimitan las Viviendas Unifamiliares, existentes en Suelo No Urbanizable, con el objetivo de proceder a su minimización de impactos territoriales y medioambientales, reseñándose en fichas individualizadas de cada edificación, con ubicación, con determinación de la parcela catastral, relación de la edificación, uso existente, y las características de las infraestructuras y servicios que disponga.

ARTÍCULO 176. CONDICIONES PARA LA MINIMIZACIÓN PARA LA MINIMIZACIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES.

- Se exige para su regularización y minimización de los impactos territoriales y medioambientales, la disposición de las siguientes infraestructuras y/o servicios:
 - Accesibilidad con ancho de vial o camino pavimentado con aglomerado asfáltico u hormigón, con un ancho mínimo de 8 metros y que permita radios de giro mínimo de 10 m medidos en el eje del acceso.

- Dotación de abastecimiento de agua potable en cantidad suficiente para garantizar un suministro de 210 litros por habitante y día.
- Depuración de aguas residuales, mediante conexión a la red general de alcantarillado, o disposición de Estación Depuradora Particular de tratamiento terciario, que se encuentre Homologada, y disponga de contrato de garantía de mantenimiento por plazo superior a los cinco años. En el supuesto de que se disponga de estación depuradora particular, se garantizará que las aguas depuradas sean recuperadas y reutilizadas para riegos de jardines, así como mecanismos de bajo consumo en griferías de inodoros, lavadoras, lavaderos, lavabos, etc.,
- Se procederá a su integración en el paisaje, exigiendo la reforestación o plantación de especies autóctonas en una superficie equivalente al 40 % de la parcela.

ARTÍCULO 177. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación deberá disponer de las condiciones mínimas de Habitabilidad de las Normas de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana, para disponer de la condición de vivienda, y poder obtener la correspondiente Cédula de Habitabilidad.
2. Se podrán realizar obras de rehabilitación, conservación, mejora, y ampliación de las viviendas existentes, con las siguientes condiciones:
 - Disponer de las condiciones para la minimización de impactos, descritas en el apartado anterior.
 - Disponer de una parcela mínima de 2.500 m², superior a la media obtenida de la identificación de todas las parcelas integradas en el expediente de identificación de los núcleos de viviendas.
 - Disponer de una edificabilidad máxima de 0'06 m²t/m²s.
 - Número máximo de plantas, igual a II, con una altura máxima de 7'00 m.
 - La ocupación máxima de la parcela, tanto por la edificación, como pavimentación, y elementos auxiliares como aceras, cochertas, piscinas, barbacoas, paelleros, etc., no superará el 15 % de la superficie de la parcela.
 - Condiciones estéticas de integración en el paisaje, que cumplan como mínimo las normas de edificación de carácter rural, no permitiéndose torreones, ni edificios con cubiertas inclinadas con pendientes superiores a 50%.

ARTÍCULO 178. CONVENIO URBANÍSTICO QUE REGULE LAS RELACIONES ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO DE BENLLOCH.

1. En cualquier momento se podrán efectuar Convenios Urbanísticos conforme a lo indicado en la Transitoria Cuarta, apartado 2.e, regulando las relaciones entre los propietarios de parcelas incluidas en los Expedientes de Minimización de Impactos, y el Ayuntamiento de Benlloch, como administración actuante, mediante el cual, el Ayuntamiento de Benlloch, efectúe el desarrollo de Expedientes, Proyectos y Obras de Urbanización correspondientes a las implantaciones de las Infraestructuras carentes en las parcelas, y los propietarios de las parcelas dispongan la cesión de suelo necesario para la implantación de los servicios e infraestructuras, y sufraguen los costes de ejecución y gestión de las mismas, siguiendo un procedimiento similar al regulado por la Legislación Urbanística para el desarrollo de Programas de Actuación Integrada, por Gestión Directa.
2. En defecto de Convenio entre los propietarios y la administración actuante: Ayuntamiento de Benlloch, se establece una Ordenanza, que regula los procedimientos y relaciones entre las partes para el desarrollo de las instalaciones y servicios que produzcan la minimización de impactos de los núcleos de viviendas.



Benlloch, marzo de 2012

Por el Equipo Redactor:



José Tomás Pastor Puig
-arquitecto urbanista-

