



AYUNTAMIENTO DE ALBOCÀSSER

PLAN GENERAL DE ALBOCÀSSER

DOCUMENTO IV NORMAS URBANISTICAS



EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Director del Equipo

Francisco Segarra Bel
Arquitecto

Evaluación ambiental y
territorial estratégica

Luis Fernández Tienda
Urbanismo ambiental

Colaboradores

Pau Sapiña Alcañiz. Arquitecto
Patricia Segarra Sales Arquitecto
Santiago Carratalá Beguer Abogado
Rafael Rubio Galán Arqueólogo

INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ALBOCÀSSER

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Análisis y diagnóstico territorial:

DOCUMENTO I MEMORIA INFORMATIVA

DOCUMENTO II PLANOS DE INFORMACIÓN

Documentación justificativa:

DOCUMENTO III MEMORIA JUSTIFICATIVA

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO IV NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

DOCUMENTO V PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO VI CATÁLOGO DE PROTECCIONES

INDICE

CAPITULO I. AMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y ALCANCE	3
CAPITULO II. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL	5
CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	6
SECCIÓN 1. CONCEPTOS GENERALES	6
CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	8
SECCIÓN 1. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	8
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	10
SECCIÓN 3. DETERMINACIONES GENERALES	13
CAPÍTULO V. NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO URBANO	16
SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES	16
SECCIÓN 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y DEFINICIONES	17
SECCIÓN 3 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	23
SECCIÓN 4. CONDICIONES DE PARCELA	26
SECCIÓN 5. SISTEMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	27
SECCIÓN 6. ZONAS SUJETAS A PELIGROSIDAD DE INUNDACION	27
CAPÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	28
SECCIÓN 1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	28
SECCIÓN 2: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)	31
SECCION 3 AMPLIACION DE CASCO-ACA	39
SECCION 4 ENSANSANCHE TIPO 1 – ENS 1	46
SECCION 5 ENSANSANCHE TIPO 2 – ENS 2	49
SECCION 6 TERCARIO - TER	52
SECCION 7 INDUSTRIAL - IND	53
SECCIÓN 4. ZONAS EN EL AMBITO NO URBANIZABLE	54
SECCIÓN 5: ZONAS EN SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA	54
SECCIÓN 6: LAS DOTACIONES DE CARACTER LOCAL	57
CAPÍTULO VII. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE	58
SECCIÓN 1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL	58
SECCIÓN 2.- DEFINICION DE LAS OBRAS USOS Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE	66
SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	70
SECCIÓN 4.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	75
CAPÍTULO VIII. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	89
CAPÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	93
SECCIÓN 1.- INTRODUCCIÓN	93
SECCIÓN 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS	93
SECCIÓN 3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	99
SECCIÓN 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	99
SECCIÓN 5: CONSERVACION DE LA EDIFICACION	102
CAPÍTULO X. PROGRAMAS DE PAISAJE	105
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL	106
DISPOSICION TRANSITORIA 1	106
DISPOSICION TRANSITORIA 2	107
DISPOSICION TRANSITORIA 3	107
DISPOSICION TRANSITORIA 4	108
DISPOSICION TRANSITORIA 5	108
DISPOSICION TRANSITORIA 6	108
DISPOSICION TRANSITORIA 7	108
DISPOSICION TRANSITORIA 8	108
DISPOSICION FINAL DEROGATORIA	108

CAPITULO I. AMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y ALCANCE.

Artículo 1.1. OBJETO.

1.- La presente reglamentación tiene por objeto la regularización de la actividad urbanística y edificatoria en el Término Municipal de Albocàsser en función de las necesidades de la población y dentro de cuanto estipula el siguiente marco legal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

Artículo 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- La presente reglamentación se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas, que se proyecte realizar en el término de Albocàsser.

2.- En todo caso, las determinaciones establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Albocàsser prevalecerán sobre las establecidas en el Plan General y concretamente en éstas normas.

Artículo 1.3. VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD DEL PLAN GENERAL.

1.- El Plan General tendrá una vigencia indefinida. Su entrada en vigor y ejecutividad viene regulada por la LOTUP.

Artículo 1.4. REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.

1.- El contenido del Plan podrá alterarse mediante su Modificación o Revisión. Se establece un plazo de 15 años, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, como límite temporal al que han de entenderse referidas el conjunto de previsiones de aquel. A partir de ese límite, y según el grado de cumplimiento de dichas previsiones, se procederá, en su caso, a la revisión del Plan.

2.- Se señalan como circunstancias con arreglo a las cuales será procedente, en su momento, la revisión del Plan, incluso antes de que transcurra el plazo de diez años a que se refiere la norma anterior, las siguientes:

- a.- Cuando el Término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de planeamiento de rango superior que comporten la adición de un modelo territorial distinto al que en el mismo se dispone.
- b.- Cuando se produzcan cualquiera otras circunstancias que exijan o aconsejen la revisión del Plan, bien por razón de necesidad de nuevos recursos, bien por la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el Plan.

Artículo 1.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACION.

1.- Con el fin de estudiar la creación y reforma de cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias de parcelación, edificación, demolición y acuerdos de programación.

Artículo 1.6. DOCUMENTACION DEL PLAN.

1.- El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:

- Parte sin eficacia normativa_

- a.- Documentación de Información: memoria y Planos.
- b.- memoria Justificativa.
- d.- Estudio Acústico.
- f.- Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas.
- g.- Estudio de Movilidad.

- Parte con eficacia normativa:

- a.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b.- Normas urbanísticas.
- c.- Fichas de planeamiento y de gestión.
- d.- Catálogo.
- e.- Planos de ordenación.
- d.- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.
- f.- Estudio de Paisaje y Catalogo.

CAPITULO II. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL.

Artículo 2.1. PUBLICIDAD.

1.- El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en las dependencias municipales que al efecto se señalen.

2.- A efecto de lo dispuesto en el párrafo anterior, el local de consulta dispondrá de copia íntegra y autenticada de toda la documentación de los Planes, Normas y proyectos, debidamente autorizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como sus eventuales modificaciones.

3.- El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

Artículo 2.2. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD

1.- Las disposiciones del plan general son de obligado cumplimiento, tanto para particulares como para la Administración.

2.- La aprobación del Planeamiento no limitará las facultades que correspondan a los departamentos ministeriales y Consellerías de las administraciones del Estado y Autonómica, respectivamente, para el ejercicio de sus competencias según la legislación aplicable por razón de la materia que se trate.

3.- El destino asignado a los predios y la ordenación de la edificación que se determinan por el Planeamiento, limitan el uso de que son susceptibles aquellos y los parámetros técnicos en los que se puede ser ejercicio, en su caso, el deber de edificar.

Artículo 2.3. USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

Los usos y obras provisionales se ajustaran a lo regulado por la LOTUP.

Artículo 2.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

1.- Las edificaciones e instalaciones erigidas o implantadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones, se consideraran fuera de ordenación.

2.- El régimen general de intervención permitida sobre la edificación fuera de ordenación es el de obras de mantenimiento.

3.- No se permitirán las obras que supongan el cambio de uso global o dominante del edificio.

Artículo 2.5. DISCREPANCIAS ENTRE EL PLAN Y EL CATALOGO.

Ante cualquier discrepancia entre lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y el resto del Plan General, prevalecerá lo dispuesto en el Catálogo.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1. CONCEPTOS GENERALES.

Artículo 3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica el suelo incluido en el término municipal de Albocàsser en:

Suelo Urbano.

Suelo Urbanizable.

Suelo No Urbanizable.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

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

Artículo 3.2.- CALIFICACIÓN O USOS DE SUELO.

1. A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina *Zona de Ordenación Urbanística*, a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Es en suma un conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2. Calificación o uso global: Se entiende por calificación o uso global la asignación, por el Plan General, a determinados terrenos, de usos predominantemente homogéneos.

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

4. Las calificaciones o usos globales en el ámbito urbano de Albocàsser serán: *RESIDENCIAL*, *TERCIARIO*, *INDUSTRIAL* y *DOTACIONAL*.

Artículo 3.3.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El territorio municipal de Albocàsser se divide en Zonas de Ordenación Urbanística, cuya delimitación gráfica se refleja tanto en los planos de ordenación estructural como pormenorizada. Las Zonas resultantes son las siguientes:

A) En suelo urbano:

- Zonas urbanizadas residenciales:

- ZUR-RE/NH núcleo histórico
- ZUR-RE/ ACA Ampliación de casco
- ZUR-RE/ENS-1 Ensanche Tipo 1
- ZUR-RE/ENS-2 Ensanche Tipo 2

- Zonas urbanizadas terciarias:

- ZUR-TER terciario

- Zonas urbanizadas no consolidadas:

- ZUR-RE/UE-A1
- ZUR-RE/UE-A2
- ZUR-RE/UE-B1
- ZUR-RE/UE-B2
- ZUR-RE/UE-C1

B) En suelo urbanizable:

Zona nuevo desarrollo residencial

- ZND-RE SUR-1

Zona nuevo desarrollo terciario

- ZND-TER-1

Zona nuevo desarrollo industrial

- ZND-IND-1
- ZND-IND-2

C) En suelo no urbanizable:

Zona rural común agropecuaria

- ZRC-AG/ 1 - Agrícola seco Tipo 1
- ZRC-AG/ 2 – Agrícola seco con limitación de usos Tipo 2
- ZRC-AG/ 3 - Agrícola seco con limitación estricta de usos Tipo 3
- ZRC-AG / MS – Masías y masadas
- ZRC / EX – Actividades extractivas

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA/FO Forestal
- ZRP-NA/LG Lics y Zepas

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI/Inun Envolverte Patricova

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF/CA Cauces
- ZRP-AF/ABAS Perimetro abastecimientos
- ZRP-AF/EDAR Perimetro Depuradora
- ZRP-AF/CR Carreteras
- ZRP-AF/DP Dominio pecuario
- ZRP-AF/PC Patrimonio cultural
- ZRP-AF/PC2 Parque Cultural de la Valltorta
- ZRP-AF/PP Paisajes protegidos

CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 4.1. DEFINICIÓN Y CATEGORIAS

1. Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan. Su delimitación figura en los planos de ordenación.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan, en función del grado de gestión y urbanización de las parcelas.

Dichas categorías son las siguientes:

a) Solares: Son las parcelas que reúnen los requisitos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.

b) El suelo que el Plan General integra como zonas urbanizadas por contar con servicios urbanísticos, incluyendo también los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de la trama urbana existente mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 Y 25.4 de la LOTUP.

3. El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias, que comprenden:

- Actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente.
- Actuaciones de rehabilitación edificatoria, consistentes en la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

b) Actuaciones de transformación urbanística, que comprenden:

- Actuaciones de nueva urbanización, que son las que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por el Plan para los solares edificables.

4. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará bajo el siguiente régimen:

- El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten.
- El suelo sujeto a actuaciones de reforma interior se someterá al régimen de las Actuaciones Aisladas de conformidad con lo establecido en el artículo 72.3.b de la LOTUP.

Artículo.4.2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO SUJETO A ACTUACIONES EDIFICATORIAS

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias, para cada solar o parcela urbana constituye un Área de Reparto uniparcelaria junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

Artículo.4.3. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO SUJETO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA

1. Mediante Planes de reforma Interior se podrán delimitar Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística. Con carácter general, cada Unidad de Ejecución delimitada conforma su propia Área de Reparto, si bien en determinados supuestos se delimitan áreas más amplias con el fin de imputar cesiones dotacionales a una o varias Unidades de Ejecución de uso y parámetros edificatorios similares, o de distribuir entre las mismas dichas cesiones.

2. El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas áreas, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada al uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, que dará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

3. Las Áreas de Reparto delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada en el suelo urbano no consolidado y el aprovechamiento tipo de las mismas figurará en las correspondientes Fichas de Gestión.

El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión tendrá carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función, en su caso, de la determinación de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.

Asimismo se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso y tipología aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documentos de gestión.

Artículo.4.4. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN LAS NUEVAS UNIDADES DE EJECUCION QUE SE DELIMITEN

1. Las Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Urbana conformarán, cada una de ellas, su propia Área de Reparto.

2. El aprovechamiento tipo vendrá determinado por el medio de la Unidad, calculado en la forma señalada en el artículo anterior.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 4.5. DEFINICION.

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en el Plan por considerarse apto para la transformación urbanística, previo establecimiento de su ordenación pormenorizada a través del correspondiente instrumento para ello y previa programación del mismo.

El suelo urbanizable se integra en el Sector de uso dominante residencial que figura delimitado en el plano de ordenación del Plan.

Las principales características y determinaciones del Sector figuran en la correspondiente Ficha de Gestión.

2. También integrará el suelo urbanizable el que sea objeto de nueva clasificación mediante la modificación de la ordenación estructural aprobada con posterioridad en aquellas zonas de suelo no urbanizable común susceptibles de reclasificación.

Artículo 4.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

1. Los propietarios del suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la red primaria como de la red secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo del Sector.
- b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela.
En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.
- d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.
- g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

h) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.

2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

3. Hasta que no se apruebe el Programa para el desarrollo del Sector, los terrenos quedarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) Deberán respetarse las determinaciones sobre usos establecidas en el Plan.
- b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas de la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, y las 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 aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del Plan y de la legislación agraria.
- e) En las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos previstos para los edificios en situación de fuera de ordenación.
- f) Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los compromisos y renunciaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable para las licencias provisionales.

Artículo 4.7. ZONAS SEMICONSOLIDADAS EN SUELO URBANIZABLE.

Cuando en el ámbito del Sector existan parcelas con edificaciones lícitamente consolidadas, se aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las zonas semiconsolidadas.

Artículo 4.8. RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PUBLICAS EN SUELO URBANIZABLE.

1. El suelo urbanizable está sujeto al cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas establecidos en la legislación vigente, en función del uso e intensidad del aprovechamiento asignado a cada Sector.

2. Cuando en el ámbito del Sector se incluyan edificaciones lícitamente consolidadas que se sujeten al régimen de las zonas semiconsolidadas, a efectos del cómputo de la edificabilidad bruta total a tener en cuenta para el cumplimiento de los estándares se deducirá la superficie sujeta al mencionado régimen.

Artículo 4.9. EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable es necesario que los terrenos cuenten con ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente instrumento para su establecimiento y que se hayan aprobado los siguientes documentos:

- Programa de Actuación Integrada.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación o documento de gestión análogo a través del cual se efectúe la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y se cedan al Ayuntamiento las superficies dotacionales y, en su caso, lucrativas derivadas de la actuación.

2. Con carácter previo a su desarrollo urbanístico, las actuaciones sobre suelos clasificados como urbanizables deberán realizar una prospección arqueológica, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 4.10. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE

1. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se delimitan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente y están conformadas por uno o varios de los Sectores delimitados por el Plan junto con los suelos dotacionales adscritos a las mencionadas Áreas, incluidos, en su caso, aquellos otros suelos que resulten afectados por el desarrollo de la actuación de conformidad con la normativa sectorial.

Las Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable se reflejan en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.

2. El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable es el resultante de dividir la edificabilidad total asignada a los Sectores incluidos en cada Área de Reparto, ponderada, en su caso, con los coeficientes correctores de uso y tipología, entre la superficie total de dicha área determinada en la forma prevista en el apartado anterior, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada al uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, que dará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

3. El Aprovechamiento Tipo de los Sectores figura en las correspondiente Fichas de Gestión del Plan de Ordenación Pormenorizada.

Dicho aprovechamiento tiene carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función de la medición topográfica de las parcelas vinculadas a las edificaciones consolidadas existentes en el Área de Reparto.

Asimismo se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso y tipología aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio.

SECCIÓN 3. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 4.11. DERECHO A URBANIZAR.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, el derecho a urbanizar será adquirido por los propietarios con la aprobación del presente Plan General. En el suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada se difiere a la redacción de un Plan Parcial, será la aprobación de éste la que permita la adquisición del derecho a urbanizar.
2. Los Proyectos de Urbanización que se redacten para viales de nueva construcción, deberán reservar espacio para la instalación de contenedores de residuos si así lo contemplara la correspondiente ordenanza municipal.

Artículo 4.12.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

1. El derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.
2. No obstante, en suelo urbano, este derecho se presume adquirido a efectos de poder obtener directamente licencia sin necesidad de delimitar una Unidad de Ejecución

Artículo 4.13.- ÁREAS DE REPARTO.

1. Para su más justa y eficaz ejecución, el Plan delimita el Área de Reparto que figura grafiadas con las siglas **(AR)** en los planos de ordenación.
2. Todo el suelo urbanizable se ha incluido en una única Área de Reparto, para ejecutar mediante Actuación Integrada. Para el Área de Reparto se ha calculado su Aprovechamiento Tipo y consta, asimismo, en la correspondiente ficha.
3. En el suelo urbano, cada parcela de destino privado constituye una Área de Reparto en sí misma.
4. Los conceptos de "aprovechamiento objetivo", "aprovechamiento subjetivo", "aprovechamiento tipo" y "excedente de aprovechamiento" utilizados por el presente Plan, tienen el contenido y significado que da a los mismos la LOTUP

Artículo 4.14.- URBANIZACIÓN POR ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO.

El propietario de parcelas urbanas, no incluidas en unidad de ejecución, que estén pendientes de urbanizar, podrá hacer innecesario delimitar Unidad de Ejecución o Actuación Aislada y obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

- a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo petionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).
- b) Se comprometa en documento público a urbanizar, simultáneamente a la edificación, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado y a tener la obra de urbanización terminada al tiempo de finalizar la edificación.
- c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado y hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento.

- d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e) Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- f) Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al Notario y al Registrador de la Propiedad que, en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.
- g) Efectúe la cesión de aprovechamiento que le corresponda.

Artículo 4.15. CESIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas:

- a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.
- b) De los terrenos en que se materializa el porcentaje del aprovechamiento que corresponde a la Administración según la LOTUP.

Artículo 4.16- CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR.

1.- Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

- a) Acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abierta al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que de frente.
- b) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en al menos una a las que de frente la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.
El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, así mismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.
- c) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado prevista en el correspondiente proyecto de urbanización.
Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.
- d) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos.
- e) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.
- f) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 4.17- URBANIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

1.- En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario otorgada de conformidad con lo dispuesto por la legislación vigente de aplicación en su caso, y las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio previstas en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene aquella Ley.

CAPÍTULO V. NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO URBANO

SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.- INTRODUCCIÓN.

1.- Las condiciones generales de la edificación reguladas en la presente Sección son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios y condicionantes para que sea posible la edificación de una parcela aunque no, condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

- a) En suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente:
La aprobación del planeamiento parcial y la programación de la Unidad de Ejecución.
- b) En suelo urbano:
Que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos. En suelo urbano que deba ser objeto de Reforma Interior, requerirá con carácter previo la aprobación del mismo.

Artículo 5.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de **Uso**, se establecen en el presente P. G. O. U. cuatro usos globales: RESIDENCIAL, TERCIARIO, DOTACIONAL y INDUSTRIAL (de índice bajo y medio).
- b) Condiciones de **ordenación**, pudiéndose distinguir dos tipos: alineación de calle y edificación aislada.
- c) Condiciones **tipológicas** (diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela).
- d) Condiciones de **intensidad** de la edificación.
- e) Condiciones de **volumen y forma** de la edificación.
- f) Condiciones **funcionales** de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales) Éstas por su carácter genérico y por no afectar a determinaciones relacionadas con el uso, del suelo o edificabilidad, quedarán reguladas por las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y DEFINICIONES.

Artículo 5.3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL.

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.

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).

Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

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).

Artículo 5.4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA.

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.

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.

Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 177 de la LOTUP.

Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

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 (m²s).

Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m).

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).

Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 5.5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

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.

Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

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.

Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

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).

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).

Artículo 5.6.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Serán los definidos en los artículos del 32 al 41 del RZOU. Complementado con las siguientes definiciones:

Artículo 5.7.- EDIFICABILIDAD ASIGNADA DE MODO GEOMÉTRICO.

Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela. Este modo de asignación de edificabilidad se utiliza en el presente Plan General para la calificación NUH.

Artículo 5.8.- EDIFICABILIDAD ASIGNADA DE MODO ARITMÉTICO.

1. La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m^2_t/m^2_s . Esta forma de definir la edificabilidad se utiliza en el presente Plan General para la calificación ENS y para las parcelas de suelo urbano objeto de transformaciones urbanísticas.

2. Los metros cuadrados de techo construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

3. A efectos de edificabilidad computable es indiferente el uso bajo techo, computando igual los usos terciarios, residenciales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal.

4. El coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.

5. El coeficiente de edificabilidad bruta o global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del Suelo Urbanizable.

6. El coeficiente de edificabilidad asignado no representa un derecho absoluto a la edificabilidad resultante, sino que queda supeditado a las condiciones de altura máxima, separación a lindes, escalonamiento de la edificación, etc., que prevalecerán, en todo caso, sobre el coeficiente establecido.

Artículo 5.9. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

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.

Si el plan no establece otra regulación, 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 tres 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 coincida 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).

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 coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio –incluida la planta baja y el ático, si existe– 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 artículo 42.

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.

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 desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

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.

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 el artículo 36 de este reglamento.

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 sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

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.

Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

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

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.

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.

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).

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).

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.

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.

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.

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, elementos para el tendido de ropa o similares.

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.

Artículo 5.10.- CLASIFICACIÓN DE LOS CUERPOS VOLADOS.

1. Los cuerpos volados se clasificarán en los siguientes tipos:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores, hasta un máximo de 1,20 m.

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm.

e) Se entiende por cuerpo volado cerrado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor a 60 cm.

Artículo 5.11.- CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE.

1. Se denominará 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.

2. Se denominará semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

SECCIÓN 3 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 5.12.- CONTENIDO.

1.- En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en la presente Sección. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante pero podrán ser desarrollados y complementados por lo dispuesto en las Ordenanzas municipales.

Artículo 5.13.- USO GLOBAL O DOMINANTE, PERMITIDO O COMPATIBLE Y PROHIBIDO.

En función de su adecuación a las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

Artículo 5.14.- USO RESIDENCIAL.

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Artículo 5.15.- USO INDUSTRIAL (baja intensidad)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales, cocheras y casa de aperos.

2. A los efectos de atribución de usos y en las distintas zonas de ordenación y sus grados de compatibilidad, las presentes normas distinguen dos grados de uso actividades productivas (industrial):

- a) Uso actividades productivas-artesanales compatibles con la vivienda:

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 500 m².

- b) Uso actividades productivo-índices medias, enclavadas en manzana independiente o zonas no residenciales.

Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclátor, y se admite con grado 4 en calificación molesta y con grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.

Artículo 5.16. USO DOTACIONAL.

1.- 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 las siguientes categorías del uso global dotacional: zonas verdes y espacios libres, red viaria y equipamientos. Así mismo estas tres categorías se concretarán en las dotaciones pormenorizadas indicadas en el artículo 6.4.c)

Artículo 5.17. USO TERCIARIO.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: **Comercial, Hotelero, Oficinas Recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y estaciones de servicio.**

1. Uso Comercial: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías y servicios al público.

Se admite exclusivamente el siguiente uso comercial:

Comercio minorista en sentido estricto, es decir, la venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías, así como servicios personales que se oferten en establecimientos abiertos al público y compatibles con la vivienda

2. Uso Hotelero: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, es un uso compatible con el residencial, comprende los establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a.- Hoteles, hostales y pensiones.

b.- Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Grupo 669 del Nomenclátor).

3. Uso de Oficinas: locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. Uso Recreativo: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: actividades de restauración, salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2, (T.R.a).

b) Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, (T.R.b).

5.- Estaciones de servicio: Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos se entiende por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y los que puedan existir relacionados con vehículos de motor.

Artículo 5.18.- USOS EN EL MEDIO NATURAL.

1.- Quedarán regulados según lo dispuesto en el Capítulo VII, sobre el Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.19.- USOS PERMITIDOS.

1.- Las zonas donde el uso dominante sea el residencial con predominio de vivienda permanente o no, donde se permite la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, comerciales, oficinas, deportivos, de esparcimiento y recreo; El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc..) se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, aprobado por decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la contaminación y calidad ambiental, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del Casco urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

2.- El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima, no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	de 8 a 22 h	de 22 a 8 h
Viviendas	55	45
Comercios	60	50
Almacenes e industrias	65	50

En el interior de locales de trabajo los niveles sonoros permitidos, se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.

3.- No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 5.20.- DEFINICIÓN DE PARCELA URBANA.

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

Estas suponen porciones de suelo susceptibles de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Artículo 5.21.- VINCULACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.

1. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Artículo 5.22.- SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3. Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.
- b) Cuando se segregue de una parcela calificada de uso y dominio público una parte de la misma, a fin de llevar a cabo operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.
- c) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.
- d) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.

4. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

5. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

6. La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Artículo 5.23.- AGREGACIÓN OBLIGATORIA DE PARCELAS.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

SECCIÓN 5. SISTEMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5.24.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN.

1.- Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones en función de los parámetros urbanísticos definidos.

Artículo 5.25.- CLASES.

Se distinguen dos sistemas de ordenación:

- Alineación de calle.
- Edificación aislada

SECCIÓN 6. ZONAS SUJETAS A PELIGROSIDAD DE INUNDACION.

Artículo 5.24.- CONDICIONES DE ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACION.

En el ámbito del suelo urbano afectado por peligrosidad de inundación, serán de aplicación las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización establecidas en el Anexo I de la normativa del Plan de Acción Territorial sobre el Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

CAPÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

SECCIÓN. 1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 6.1.-OBJETO.

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

1. La división del territorio municipal en Zonas de Ordenación Urbanística tiene por objeto diferenciar áreas que presentan o deban constituir un tejido urbano característico y diferenciado, Constituyendo el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

2. El régimen urbanístico así definido se entenderá sin perjuicio de legislaciones sectoriales de aplicación.

3. En cada zona de ordenación el texto articulado regulará:

Definición, y ámbito	
Configuración de la zona	
Sistema de Ordenación	Tipología edificatoria
	Usos: Global, compatible e incompatibles
Parámetros Urbanísticos	
	Condiciones de parcela
	Posición de la edificación
	Intensidades
	Volumen y forma de los edificios
Condiciones estéticas	
Dotación de aparcamientos	

Artículo 6.2.- GENERALIDADES.

1. Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regula las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución

2. Las Zonas de Ordenación en el ámbito urbano afectan a terrenos en los que se proyectan intervenciones de naturaleza urbana, con independencia de que su clasificación sea la de Suelo Urbano o Urbanizable.

3. Las Zonas de Ordenación en el ámbito natural se dotan de normas que permiten la ordenación del Suelo No Urbanizable. Éstas vendrán reguladas en la Sección referente al suelo No Urbanizable.

4. La Zona de Ordenación de Red Primaria recoge el marcado carácter de elemento estructurador de la realidad física territorial.

Artículo 6.3.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1.- El territorio municipal de Albocàsser se divide en las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística

ZONAS EN EL AMBITO URBANO (Suelos Urbanos y Urbanizables)

Núcleo Histórico.....	(NH)
Residencial Ensanche Tipo 1	(ENS1)
Residencial Ensanche Tipo 2	(ENS2)
Terciario.....	(TER)

ZONAS EN EL AMBITO NO URBANIZABLE

Zona rural común agropecuaria

- ZRC-AG/ 1 - Agrícola secano Tipo 1
- ZRC-AG/ 2 – Agrícola secano con limitación de usos Tipo 2
- ZRC-AG/ 3 - Agrícola secano con limitación estricta de usos Tipo 3
- ZRC-AG / MS – Masías y masadas
- ZRC / EX – Actividades extractivas

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA/FO Forestal
- ZRP-NA/LG Lics y Zepas

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI/Inun Envolverte Patricova

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF/CA Cauces
- ZRP-AF/ABAS Perimetro abastecimientos
- ZRP-AF/EDAR Perimetro Depuradora
- ZRP-AF/CR Carreteras
- ZRP-AF/DP Dominio pecuario
- ZRP-AF/PC Patrimonio cultural
- ZRP-AF/PC2 Parque Cultural de la Valltorta
- ZRP-AF/PP Paisajes protegidos

Artículo 6.4.- USOS GLOBALES EN LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1.- Se consideran los usos globales siguientes:

a) Residencial. Constituido por los terrenos que conforman el núcleo urbano y ampliaciones. Comprendiendo las zonificaciones siguientes:

Núcleo Histórico	(NH)
Residencial Ensanche Tipo 1	(ENS1)
Residencial Ensanche Tipo 2	(ENS2)

b) Terciario. Este uso se permite en su grado de compatible con el uso residencial y en exclusivo en el Sector Terciario.

c) Industrial. Exclusivamente en los sectores delimitados al efecto

d) Dotacional. Que comprende el conjunto de espacios dispersos destinados a la implantación de equipamientos de carácter público y colectivo, incluyendo los ya ocupados por instalaciones existentes. Se distinguen los siguientes:

Zonas verdes (y Espacios Libres)

Área de juego (VA)

Jardines (VJ)

Red viaria:

Viaro de tránsito (CV)

Equipamientos:

- Viario de tránsito (CV)

- Asistencial (QS)

- Administrativo Institucional (QA)

- Infraestructura servicio urbano (QI)

- Educativo-cultural (QE)

- Múltiple (QM)

SECCIÓN 2: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (NUH).

Artículo 6.5. DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Corresponde a la zona más antigua de la población y abarca toda su área central, con tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

El tejido urbano es bastante irregular adaptándose el trazado a la topografía del terreno con falta de regularidad geométrica.

La regulación normativa de esta área tiene por objeto el mantenimiento de sus características ambientales e históricas en compatibilidad con actuaciones de sustitución de la edificación.

En esta zona podrá realizarse un Plan Especial de Conservación.

Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica y la sustitución de inmuebles sólo podrá realizarse en la medida que contribuya a la conservación del conjunto, previa autorización de la Consellería de Cultura. La zona NUH, se encuentra afectada por el BIC Restos del castillo y murallas de Albocàsser y BIC Torre de la Fonteta, ambos delimitados gráficamente mediante una trama superficial en el plano de ordenación, y rotulado con las siglas BIC.

Artículo 6.6. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

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

Se construirá en manzana cerrada, entre medianerías laterales, no consintiéndose edificios aislados. La fachada ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes y no permitiéndose retranqueos desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos de fachada.

Se prestará especial atención al mantenimiento de sus características ambientales e históricas en compatibilidad con actuaciones de sustitución de la edificación.

Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica y la sustitución de inmuebles sólo podrá realizarse en la medida que contribuya a la conservación del conjunto, previa autorización de la Consellería de Cultura.

Toda la zona ha sido delimitada por la Consellería de Cultura y Deporte y está sometida al nivel de protección ambiental por lo que será necesaria la elaboración de un Plan Especial de Conservación.

Artículo 6.7. USOS PORMENORIZADOS.

Los usos que se permiten en esta zona son:

a) Usos dominantes.

Residencial unifamiliar- Ru

Residencial Múltiple .Rm

b) Usos compatibles.

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles.

Almacenes: en todas sus modalidades.

Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 6.8. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Alineaciones y rasantes.

Son las que se definen en los planos de ordenación.

No se permiten retranqueos, ni patios abiertos en ninguna de las plantas.

La fachada ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes y no permitiéndose retranqueos desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos

Parcela mínima edificable

Las parcelas existentes en el Núcleo Histórico, con anterioridad a la aprobación del Plan General, serán edificables, siempre y cuando se cumplan las condiciones de habitabilidad vigentes.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren fuera de ordenación

En parcelas nuevas, resultantes de segregaciones, reparcelaciones, etc., se establece como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 40 m². y una fachada de 4 m.

Número máximo de plantas

El número máximo de plantas es el que cada edificio tiene en la actualidad y que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

Entreplantas

No se autorizan la construcción de entreplantas.

Altura máxima reguladora

La altura reguladora máxima será de 9,10 m., siendo el número máximo de plantas 3.

Por encima de dicha altura se podrá construir un ático retranqueado a línea de fachada.

La altura mínima reguladora

La altura mínima de será una planta de 4,00 metros

Alturas de planta baja y piso

La altura mínima útil de la planta baja será 2,5 metros y la altura máxima incluido forjado 4,00 metros.

La altura útil de las restantes plantas será 2,50 metros y la altura máxima incluido forjado 3,00 metros.

Con el objeto de no sobrepasar la altura máxima reguladora tanto la planta baja como las restantes se dimensionarán adecuadamente.

Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, no vivideros, siempre que no tengan ningún reflejo en la fachada a calle.

Aticos

Por encima de la altura reguladora se podrá construir un ático retranqueado de la línea de fachada una distancia no inferior a tres metros.

Deberá quedar integrado dentro de la envolvente de la cubierta de acuerdo con los parámetros constructivos que se definen la misma

Cubiertas

La cubierta será de tejado al menos en un 50% de su superficie, con la pendiente no inferior al 25% y no superior al 45%, con teja árabe, cerámica o de cemento, que dé una apariencia, textura y color similar a la teja árabe tradicional.

La longitud mínima de cualquiera de las dimensiones de los faldones de cubierta será de 1,30 m. medidos en proyección horizontal, debiendo cualquier terraza quedar bordeada al menos por dos de estos faldones perpendiculares entre sí.

Es preceptiva la construcción de un alero en toda la longitud de la fachada con un vuelo mínimo de 30 cm. y máximo de 50 cm. medido en la perpendicular a la línea de fachada; su forma, materiales y aspecto se ajustarán a los tradicionales del entorno integrándose en el mismo.

Este alero podrá elevarse 40 cm. sobre la altura reguladora máxima, desde su borde exterior nacerá la cubierta inclinada extendiéndose por lo menos hasta una distancia de 1 m., medida en proyección horizontal desde la línea de fachada.

La cumbrera del tejado no se elevará en ningún caso más de 3,70 m. sobre la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima, además, se permitirá la construcción de cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y similares siempre que no sobrepasen en ningún punto la envolvente máxima de la cubierta del edificio y que se integren dentro de la estructura estética del mismo.

Se permitirá la existencia de cubierta plana en la rehabilitación de edificios existentes que así la tengan.

Vuelos

Únicamente se permitirán cuerpos volados abiertos (balcones) de 50 cm. de vuelo máximo, quedando prohibida la construcción de miradores o cuerpos volados opacos

El grosor del voladizo será de 10 cm. como máximo, pudiendo colocar azulejos de modelo antiguo con soporte metálico en la parte inferior. . En ningún caso se permite el vuelo del forjado.

Las barandillas no podrán ser de obra, sino de cerrajería enrejada o calada. Es aconsejable la utilización de barandillas de forja.

Se deberán separar en planta, 60 cm. de las medianeras.

En cualquier punto, la altura de la cara inferior del voladizo sobre la rasante de la acera será, en su punto más desfavorable, como mínimo de 3.00 m.

La anchura máxima de los voladizos de balcón no podrá exceder por cada lado del hueco del mismo., más de la mitad de su anchura. Los balcones corridos sólo se admitirán cuanto se dé el solape de longitud entre huecos contiguos.

Fachadas

Se tenderá, en la medida de lo posible, al mantenimiento de las existentes tradicionales. Se adaptarán, en cuanto a textura y color, al ambiente, tipo y características del entorno urbano.

Tendrán una composición unitaria en cuanto a la forma y materiales.

Su composición responderá a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

Se podrán incorporar elementos arquitectónicos de interés si existen, mediante una solución integradora.

En el apartado condiciones estéticas se indican los materiales de acabado y las condiciones que deben de cumplir los diferentes elementos que componen las fachadas

Huecos

La proporción de huecos en cada planta de piso, no podrá superar el 30% de la superficie total de la fachada de la misma.

En cada hueco será mayor la dimensión vertical que la horizontal, con excepción de los que corresponda a la segunda planta de piso, en los que podrá dominar ésta última.

Se recomienda la utilización de carpintería de madera al menos en los huecos de ventanas, balcones y puertas de entrada, y se retrasará en todos los casos del plano de la fachada,

dejando visto como mínimo 15 cm. del espesor del muro. Si la carpintería es de otro material se utilizará únicamente en colores oscuros y tonos apagados

Profundidad edificable

En todo el Núcleo Histórico no se exige una profundidad edificable

Medianeras

Queda absolutamente prohibido dejar las medianeras sin acabar.

Deben de tener tratamiento de fachadas en cuanto a materiales de acabado como son los revestimientos, texturas y colores.

Las medianeras que se hayan realizado con muros de mampostería pueden quedarse vistas con ese acabado puesto que es el que tradicionalmente existía

Artículo 6.9. CONDICIONES ESTÉTICAS EN FACHADAS

a) Materiales de acabado

Los materiales dominantes en la fachada serán similares a los existentes tradicionales: se tenderá al uso de enfoscado liso pintado, en color blanco o colores térreos en tonos claros, como material predominante, pudiendo utilizarse también la mampostería de piedra vista.

Queda prohibida la utilización de piedra pulimentada o con brillo, alicatados cerámicos, y cualquier otro material que produzca distorsiones estéticas, así como la imitación de materiales de cualquier tipo.

Así mismo, queda prohibido el uso de ladrillo visto, los alicatados cerámicos en paramentos verticales, los muros cortina, y la estructura metálica vista, así como el uso de hormigón visto.

Los aplacados de piedra sólo podrán colocarse en zócalos hasta un máximo de 1,20 m.

b) Carpinterías.

La carpintería exterior deberá ser de madera de tonos oscuros.

Tanto las puertas como las ventanas podrán ser macizas o huecas. En este último caso, la disposición de los cristales será con recuadros según la tipología de la zona.

No se utilizarán puertas metálicas enrollables ni otras de tipo industrial.

No se emplearán persianas enrollables con guías. Las persianas serán las típicas de esta zona y serán de madera.

No se emplearán marquesinas y toldos.

c) Cerrajerías.

La composición de los balcones será con barrotes verticales

La pintura será de tonos oscuros, con predominio del color negro o el verde botella oscuro

d) Bajantes y canalones.

Las bajantes exteriores y canalones de recogida de aguas pluviales serán de materiales nobles (hierro galvanizado, cobre, fundición, etc.).

Se podrán pintar con colores acordes con la fachada o bien con los mismos que se emplean en el acabado de las cerrajerías.

Quedan prohibidos los materiales plásticos y los de aluminio.

e) Colores de fachada.

En los proyectos de obras que afecten a la fachada de un edificio será preceptivo el que se incorpore un estudio cromático de la misma.

Para ello, el Ayuntamiento elaborará una carta de colores que servirá como base para la composición de las fachadas.

Mientras tanto, y como medida cautelar, se aconseja el uso de tonos de las gamas de ocre, cremas y blancos.

A tal efecto existirá en el Ayuntamiento la correspondiente carta de colores que será facilitada a los interesados.

No obstante, cualquier interesado en realizar un estudio de la fachada en cuanto a composición, textura y color que difiera de lo que se determine en esta normativa.

Para ello, deberá de presentar un estudio compositivo que comprenda la fachada en donde vaya a actuar y las fachadas colindantes (por lo menos dos de cada lado) para que sea analizada por expertos.

f) Rótulos.

Los rótulos deberán de coincidir con los huecos existentes en la fachada o bien quedar pegados a la misma sin sobresalir más de 10 centímetros de la misma

Se colocarán únicamente en la planta baja

Queda prohibida la instalación de rótulos sobre materiales plásticos.

La altura de los rótulos será menor de 50 cm.

g) Antenas e instalaciones en fachada.

En las fachadas no se admitirán las antenas parabólicas ni los aparatos de aire acondicionado visibles desde la calle.

Deberán ubicarse en la cubierta y en la parte menos visible desde la calle.

Las conducciones eléctricas, de telefonía, etc. que tengan que ir por la fachada no podrán quedar vistas por lo que se empotrarán o se instalaran en canaletas que queden integradas en la composición de la fachada

Artículo 6.10 OTRAS CONDICIONES.

Aparcamientos

No será exigible la reserva de aparcamientos de carácter colectivo.

Respecto a los aparcamientos de carácter individual se atenderá a la normativa que, sobre ello, tiene establecida la Corporación Municipal

Zonas verdes y espacios libres

El coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

Equipamientos

Los parámetros urbanísticos aplicables serán los existentes en la zona.

Placas solares.

Las placas solares solamente se admitirán cuando queden integradas en la cubierta sin sobresalir en ningún punto de la misma.

No será justificable el hecho de que se deban de colocar de otra forma por motivos de rendimiento de las placas.

En el caso de que no se pueda cumplir lo indicado anteriormente se deberá de optar por otra solución alternativa de energía renovable: biomasa , geotermia, ...

Chimeneas y ventilaciones.

El acabado de las chimeneas en la parte sobresaliente de la cubierta se realizara protegiendo los conductos con mampostería o con ladrillo revestido, siendo el acabado acorde con los materiales de la fachada.

No se permitirá que el conducto exterior de las chimeneas sea de tubo metálico visto.

Artículo 6.11. DEFINICIÓN DE TIPOS DE ACTUACIÓN

A los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión o conceptos previamente definidos, se establece la siguiente escala de posibles actuaciones, en la cual cada una contiene las anteriores:

1. Conservación.

Es aquella actuación dirigida al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá pues aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.

2. Restauración.

Actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado "histórico" del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

3. Rehabilitación.

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad, así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, que no vaya dirigido a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

El cumplimiento de ordenanzas ó, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

4. Renovación parcial.

Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en aquellos aspectos que por su interés arquitectónico habrán de ser conservados.

Con las siguientes posibilidades:

a) Conservación de fachada: Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, serán con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Sólo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

b) Conservación tipológica: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido.

Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujeas paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escaleras, etc... deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy.

Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

c) Conservación de elementos: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

Artículo 6.12.. REGLAMENTACIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS A QUE ESTÉN SUJETOS LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

Las actuaciones que se pueden realizar en los edificios catalogados son las siguientes:

1.- Protección integral.

El nivel de protección integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico.

Incluye aquellos edificios que tienen un alto valor singular en todas sus partes y que se les ha definido como Bienes de Interés Cultural.

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el apartado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas por el Ayuntamiento que, a tal efecto, se redacte. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo.

2.-Protección individual.

Protección parcial de fachada. Este grupo está formado por edificios en los que interesa conservar su fachada o elementos estructurales y tipológicos básicos.

Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que definan las características tipomorfológicas.

Dichos elementos deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

Estos elementos, generalmente fachadas, así como los demás elementos definitorios de las tipologías de vivienda tradicional que aún conserve la edificación: espacios de acceso, patio y galerías asociadas, escalera, etc. son valorados como permanencias tipológicas representativas del patrimonio residencial que deben mantenerse en caso de que se produzcan reformas en la edificación, y ello por contribuir al mantenimiento de la imagen urbana del Conjunto Histórico de Albocàsser o por conservar o por el propio interés arquitectónico estos elementos aisladamente considerados.

Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas por el Ayuntamiento que, a tal efecto, se redacte. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo.

3.- Protección ambiental.

Este nivel recoge aquellos edificios que no teniendo intrínsecamente un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de algunos de los espacios o ambientes urbanos especialmente señalados.

La sustitución de la edificación existente deberá conservar la parcelación, la tipología edificatoria (alineación, alturas, orden, composición), y materiales de fachada existente o predominante en el conjunto en que se integren.

Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas por el Ayuntamiento que, a tal efecto, se redacte. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo.

Artículo 6.13. DEMOLICIONES.

No podrán ser objeto de demolición los bienes catalogados y sea cual fuere su estado de conservación deberán ser reconstruidos y puestos en condiciones normales de conservación.

En los demás casos, proyecto de demolición irá incluido en el de nueva planta como primera fase de las obras a realizar y la concesión de licencia de demolición solo será autorizable si lo es el proyecto de ejecución presentado.

La demolición ilegal tendrá carácter de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido.

Artículo 10. Normas específicas de catálogo y reglamentación de obras.

El Catálogo establece la relación de edificios de interés y fija el correspondiente nivel de protección a que debe someterse en cada caso.

El nivel de protección establecido por el Catálogo se aplicará a los efectos de autorización de obras, de acuerdo con la reglamentación que para ello se incluye en estas mismas normas.

La valoración de la edificación y el nivel de protección fijado, podrán ser modificados, cuando la inspección individualizada del interior de la parcela o la edificación, demuestre que no se corresponda con los criterios enunciados en el Catálogo.

A estos efectos, la inspección y nueva catalogación del edificio se hará de oficio o a petición de parte, por técnico especializado designado por el Ayuntamiento.

SECCION 3 AMPLIACION DE CASCO-ACA

Artículo 6.14. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

Corresponde a la zona circundante al Núcleo Histórico

El tejido urbano es bastante irregular adaptándose el trazado a la topografía del terreno con falta de regularidad geométrica.

La regulación normativa de esta área tiene por objeto el mantenimiento de sus características ambientales e históricas en compatibilidad con actuaciones de sustitución de la edificación.

Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica, permitiéndose la sustitución de inmuebles.

Artículo 6.15. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

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

Se construirá en manzana cerrada, entre medianerías laterales, no consintiéndose edificios aislados. la fachada ocupará la totalidad de anchura del solar adosándose a los colindantes.

Artículo 6.16. USOS PORMENORIZADOS

Los usos que se permiten en esta zona son:

a) Usos dominantes.

Residencial unifamiliar- Ru

Residencial Múltiple .Rm

b) Usos compatibles.

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles.

Almacenes: en todas sus modalidades.

Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 6.17. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Alineaciones y rasantes.

Son las que se definen en los planos de ordenación.

No se permiten retranqueos, ni patios abiertos en ninguna de las plantas.

La fachada ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes y no permitiéndose retranqueos desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos

Parcela mínima edificable

Las parcelas existentes, con anterioridad a la aprobación del Plan General, serán edificables, siempre y cuando se cumplan las condiciones de habitabilidad vigentes.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren fuera de ordenación

En parcelas nuevas, resultantes de segregaciones, reparcelaciones, etc., se establece como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 40 m². y una fachada de 4 m.

Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

Número máximo de plantas

El número máximo de plantas es tres.

Entreplantas

No se autorizan la construcción de entreplantas.

Altura máxima reguladora

La altura reguladora máxima será de 9,10 m., siendo el número máximo de plantas tres.

Nº Plantas	Altura de Cornisa (en metros)
I	4,00
II	7,00
III	9,10

Por encima de dicha altura se podrá construir un ático retranqueado a línea de fachada.

Cuando todos los terrenos de una manzana pertenezcan a un solo propietario o exista acuerdo entre los distintos copropietarios, podrán realizarse estudios de detalle para remodelar el volumen de la manzana siempre que no se superen las alineaciones exteriores ni la altura máxima permitida.

La altura mínima reguladora

La altura mínima de será una planta de 4,00 metros

Alturas de planta baja y piso

La altura mínima útil de la planta baja será 2,5 metros y la altura máxima incluido forjado 4,00 metros.

La altura útil de las restantes plantas será 2,50 metros y la altura máxima incluido forjado 3,00 metros.

Con el objeto de no sobrepasar la altura máxima reguladora tanto la planta baja como las restantes se dimensionarán adecuadamente.

Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, no vivideros, siempre que no tengan ningún reflejo en la fachada a calle.

Aticos

Por encima de la altura reguladora se podrá construir un ático retranqueado de la línea de fachada una distancia no inferior a tres metros.

Deberá quedar integrado dentro de la envolvente de la cubierta de acuerdo con los parámetros constructivos que se definen la misma

Cubiertas

La cubierta será de tejado al menos en un 50% de su superficie, con la pendiente no inferior al 25% y no superior al 45%, con teja árabe, cerámica o de cemento, que dé una apariencia, textura y color similar a la teja árabe tradicional.

La longitud mínima de cualquiera de las dimensiones de los faldones de cubierta será de 1,30 m. medidos en proyección horizontal, debiendo cualquier terraza quedar bordeada al menos por dos de estos faldones perpendiculares entre sí.

Es preceptiva la construcción de un alero en toda la longitud de la fachada con un vuelo mínimo de 30 cm. y máximo de 50 cm. medido en la perpendicular a la línea de fachada; su forma, materiales y aspecto se ajustarán a los tradicionales del entorno integrándose en el mismo.

Este alero podrá elevarse 40 cm. sobre la altura reguladora máxima, desde su borde exterior nacerá la cubierta inclinada extendiéndose por lo menos hasta una distancia de 1 m., medida en proyección horizontal desde la línea de fachada.

La cumbre del tejado no se elevará en ningún caso más de 3,70 m. sobre la altura reguladora máxima..

Por encima de la altura reguladora máxima, además, se permitirá la construcción de cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y similares siempre que no sobrepasen en ningún punto la envolvente máxima de la cubierta del edificio y que se integren dentro de la estructura estética del mismo.

Se permitirá la existencia de cubierta plana en la rehabilitación de edificios existentes que así la tengan.

Vuelos

Únicamente se permitirán cuerpos volados abiertos (balcones) de 50 cm. de vuelo máximo, quedando prohibida la construcción de miradores o cuerpos volados opacos

El grosor del voladizo será de 10 cm. como máximo, pudiendo colocar azulejos de modelo antiguo con soporte metálico en la parte inferior. En ningún caso se permite el vuelo del forjado. Las barandillas no podrán ser de obra, sino de cerrajería enrejada o calada. Es aconsejable la utilización de barandillas de forja.

Se deberán separar en planta 60 cm. de las medianeras.

En cualquier punto, la altura de la cara inferior del voladizo sobre la rasante de la acera será, en su punto más desfavorable, como mínimo de 3.00 m.

La anchura máxima de los voladizos de balcón no podrá exceder por cada lado del hueco del mismo más de la mitad de su anchura. Los balcones corridos sólo se admitirán cuanto se dé el solape de longitud entre huecos contiguos.

Fachadas

Se tenderá, en la medida de lo posible, al mantenimiento de las existentes tradicionales. Se adaptarán, en cuanto a textura y color, al ambiente, tipo y características del entorno urbano.

Tendrán una composición unitaria en cuanto a la forma y materiales.

Su composición responderá a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

Se podrán incorporar elementos arquitectónicos de interés si existen, mediante una solución integradora.

En el apartado condiciones estéticas se indican los materiales de acabado y las condiciones que deben de cumplir los diferentes elementos que componen las fachadas

Huecos

La proporción de huecos en cada planta de piso, no podrá superar el 30% de la superficie total de la fachada de la misma.

En cada hueco será mayor la dimensión vertical que la horizontal, con excepción de los que corresponda a la segunda planta de piso, en los que podrá dominar ésta última.

Se recomienda la utilización de carpintería de madera al menos en los huecos de ventanas, balcones y puertas de entrada, y se retrasará en todos los casos del plano de la fachada, dejando visto como mínimo 15 cm. del espesor del muro. Si la carpintería es de otro material se utilizará únicamente en colores oscuros y tonos apagados

Profundidad edificable

En toda la zona no se exige una profundidad edificable

Medianeras

Queda absolutamente prohibido dejar las medianeras sin acabar.

Deben de tener tratamiento de fachadas en cuanto a materiales de acabado como son los revestimientos, texturas y colores.

Las medianeras que se hayan realizado con muros de mampostería pueden quedarse vistas con ese acabado puesto que es el que tradicionalmente existía

Artículo 6.18. CONDICIONES ESTÉTICAS EN FACHADAS

a) Materiales de acabado

Los materiales dominantes en la fachada serán similares a los existentes tradicionales: se tenderá al uso de enfoscado liso pintado, en color blanco o colores térreos en tonos claros, como material predominante, pudiendo utilizarse también la mampostería de piedra vista.

Queda prohibida la utilización de piedra pulimentada o con brillo, alicatados cerámicos, y cualquier otro material que produzca distorsiones estéticas, así como la imitación de materiales de cualquier tipo.

Así mismo, queda prohibido el uso de ladrillo visto, los alicatados cerámicos en paramentos verticales, los muros cortina, y la estructura metálica vista, así como el uso de hormigón visto.

Los aplacados de piedra sólo podrán colocarse en zócalos hasta un máximo de 1,20 m.

b) Carpinterías.

La carpintería exterior deberá ser de madera de tonos oscuros.

Tanto las puertas como las ventanas podrán ser macizas o huecas. En este último caso, la disposición de los cristales será con recuadros según la tipología de la zona.

No se utilizarán puertas metálicas enrollables ni otras de tipo industrial.

No se emplearán persianas enrollables con guías. Las persianas serán las típicas de esta zona y serán de madera.

No se emplearán marquesinas y toldos.

c) Cerrajerías.

La composición de los balcones será con barrotes verticales

La pintura será de tonos oscuros, con predominio del color negro o el verde botella oscuro

d) Bajantes y canalones.

Las bajantes exteriores y canalones de recogida de aguas pluviales serán de materiales nobles (hierro galvanizado, cobre, fundición, etc.).

Se podrán pintar con colores acordes con la fachada o bien con los mismos que se emplean en el acabado de las cerrajerías.

Quedan prohibidos los materiales plásticos y los de aluminio.

e) Colores de fachada.

En los proyectos de obras que afecten a la fachada de un edificio será preceptivo el que se incorpore un estudio cromático de la misma.

Para ello, el Ayuntamiento elaborará una carta de colores que servirá como base para la composición de las fachadas.

Mientras tanto, y como medida cautelar, se aconseja el uso de tonos de las gamas de ocres, cremas y blancos.

A tal efecto existirá en el Ayuntamiento la correspondiente carta de colores que será facilitada a los interesados.

No obstante, cualquier interesado en realizar un estudio de la fachada en cuanto a composición, textura y color que difiera de lo que se determine en esta normativa.

Para ello, deberá de presentar un estudio compositivo que comprenda la fachada en donde vaya a actuar y las fachadas colindantes (por lo menos dos de cada lado) para que sea analizada por expertos.

f) Rótulos.

Los rótulos deberán de coincidir con los huecos existentes en la fachada o bien quedar pegados a la misma sin sobresalir más de 10 centímetros de la misma

Se colocarán únicamente en la planta baja

Queda prohibida la instalación de rótulos sobre materiales plásticos.

La altura de los rótulos será menor de 50 cm.

g) Antenas e instalaciones en fachada.

En las fachadas no se admitirán las antenas parabólicas ni los aparatos de aire acondicionado visibles desde la calle.

Deberán ubicarse en la cubierta y en la parte menos visible desde la calle.

Las conducciones eléctricas, de telefonía, etc. que tengan que ir por la fachada no podrán quedar vistas por lo que se empotrarán o se instalarán en canaletas que queden integradas en la composición de la fachada

Artículo 6.19 OTRAS CONDICIONES.

Aparcamientos

No será exigible la reserva de aparcamientos de carácter colectivo.

Respecto a los aparcamientos de carácter individual se atenderá a la normativa que, sobre ello, tiene establecida la Corporación Municipal

Zonas verdes y espacios libres

El coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

Equipamientos

Los parámetros urbanísticos aplicables serán los existentes en la zona.

Placas solares.

Las placas solares solamente se admitirán cuando queden integradas en la cubierta sin sobresalir en ningún punto de la misma.

No será justificable el hecho de que se deban de colocar de otra forma por motivos de rendimiento de las placas.

En el caso de que no se pueda cumplir lo indicado anteriormente se deberá de optar por otra solución alternativa de energía renovable: biomasa , geotermia, ...

Chimeneas y ventilaciones.

El acabado de las chimeneas en la parte sobresaliente de la cubierta se realizara protegiendo los conductos con mampostería o con ladrillo revestido, siendo el acabado acorde con los materiales de la fachada.

No se permitirá que el conducto exterior de las chimeneas sea de tubo metálico visto.

Artículo 6.20. DEFINICIÓN DE TIPOS DE ACTUACIÓN

A los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión o conceptos previamente definidos, se establece la siguiente escala de posibles actuaciones, en la cual cada una contiene las anteriores:

1. Conservación.

Es aquella actuación dirigida al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá pues aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.

2. Restauración.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

3. Rehabilitación.

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad, así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.

El cumplimiento de ordenanzas ó, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

4. Renovación parcial.

Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en aquellos aspectos que por su interés arquitectónico habrán de ser conservados.

Con las siguientes posibilidades:

a) Conservación de fachada: Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, serán con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Sólo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

b) Conservación tipológica: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido.

Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escaleras, etc... deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy.

Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

c) Conservación de elementos: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

SECCION 4 ENSANSANCHE TIPO 1 – ENS 1

Artículo 6.21. ÁMBITO.

La zona de ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de ordenación.

Artículo 6.22. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

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

Se construirá en manzana cerrada, entre medianerías laterales, no consintiéndose edificios aislados. La fachada ocupará la totalidad de anchura del solar adosándose a los colindantes, permitiéndose retranqueos desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos de fachada, siempre que no se dejen medianerías al descubierto

Artículo 6.23. USOS PORMENORIZADOS.

Los usos que se permiten en esta zona son:

- a) Usos dominantes.
 - Residencial unifamiliar- Ru
 - Residencial Múltiple .Rm
- b) Usos compatibles.
 - Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
 - Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
 - Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- c) Usos incompatibles.
 - Almacenes: en todas sus modalidades.
 - Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 6.24. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el plano de ordenación.

Parcela mínima edificable.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m² y una longitud mínima de fachada de 5 m, debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 5 m de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

Número máximo de plantas.

El máximo número de plantas permitido es tres

Entreplantas

No se autoriza la construcción de entreplantas

Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora de la edificación queda determinada en función del número de plantas que se construyan según la siguiente tabla

Nº Plantas	Altura de Cornisa (en metros)
I	4,50
II	7,00
III	10,00

Por encima de la altura reguladora se podrá construir un ático retranqueado tres metros de la línea de fachada

Altura mínima reguladora.

La altura mínima de será una planta de 4,50 metros

Alturas de planta baja y piso

La altura mínima útil de la planta baja será 2,5 metros y la altura máxima incluido forjado 4,50 metros.

La altura útil de las restantes plantas será 2,50 metros y la altura máxima incluido forjado 3,00 metros.

Con el objeto de no sobrepasar la altura máxima reguladora tanto la planta baja como las restantes se dimensionarán adecuadamente.

Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, no vivideros.

Aticos

Por encima de la altura reguladora se podrá construir un ático retranqueado de la línea de fachada una distancia no inferior a tres metros.

Deberá quedar integrado dentro de la envolvente de la cubierta de acuerdo con los parámetros constructivos que se definen la misma

Cubiertas

No se fija el tipo ni los materiales de la cubierta.

Por encima de la altura reguladora máxima, además de los áticos, se permitirán antepechos, formación de pendientes, cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos instalaciones y similares, no pudiendo sobrepasar, ninguna de estas construcciones los 3,70 metros por encima de la altura reguladora máxima y no alcanzando ningún punto de la fachada una altura superior a los 11,50 m.

La cubierta podrá ser inclinada, cumpliendo este caso todas las condiciones que se establecen para la misma en la zona de caso antiguo.

Vuelos

En calles con anchura menor de 6 metros únicamente se permitirán cuerpos volados abiertos (balcones) de 50 cm. de vuelo máximo, quedando prohibida la construcción de miradores o cuerpos volados opacos. El grosor del voladizo será de 10 cm. como máximo, pudiendo colocar azulejos de modelo antiguo con soporte metálico en la parte inferior. En ningún caso se permite el vuelo del forjado

En calles con anchura igual o superior a 6,00 m. se permiten cuerpos volados cerrados (miradores). En estos casos, el vuelo máximo será en todo caso de 1/10 del ancho de la calle, no sobrepasando un metros ni la cara interior del bordillo de la acera. Los voladizos se separarán 60 cm. de las medianerías.

La altura mínima del vuelo sobre la rasante de la acera será de 3,00 m.

Las barandillas no podrán ser de obra, sino de cerrajería enrejada o calada. Es aconsejable la utilización de barandillas de forja.

Se deberán separar en planta, 60 cm. de las medianeras.

En cualquier punto, la altura de la cara inferior del voladizo sobre la rasante de la acera será, en su punto más desfavorable, como mínimo de 3.00 m.

Fachadas

La fachada tendrá una composición unitaria, en cuanto a forma y materiales. Se recomienda el uso de materiales similares a los tradicionales, adaptándose en lo posible al ambiente en que se hallen situados.

Profundidad edificable

En toda la zona no se exige una profundidad edificable

Medianeras

Queda absolutamente prohibido dejar las medianeras sin acabar.

Deben de tener tratamiento de fachadas en cuanto a materiales de acabado como son los revestimientos, texturas y colores.

Las medianeras que se hayan realizado con muros de mampostería pueden quedarse vistas con ese acabado puesto que es el que tradicionalmente existía

SECCION 5 ENSANSANCHE TIPO 2 – ENS 2

Artículo 6.25. ÁMBITO.

La zona de ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de ordenación.

Artículo 6.26. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Se podrán construir edificaciones aisladas y/o adosadas.

Artículo 6.27. USOS PORMENORIZADOS.

Los usos que se permiten en esta zona son:

a) Usos dominantes.

Residencial unifamiliar- Ru

Residencial Múltiple .Rm

b) Usos compatibles.

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles.

Almacenes: en todas sus modalidades.

Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Artículo 6.28. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el plano de ordenación.

Parcela mínima edificable.

La parcela mínima apta para ser edificada, se establece en 100 m²., con una fachada mínima a vía pública mayor o igual a 5 m. No podrán hacerse parcelaciones en esta zona por debajo de este límite.

Número máximo de plantas.

El máximo número de plantas permitido es tres

Entreplantas

No se autoriza la construcción de entreplantas

Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora de la edificación queda determinada en función del número de plantas que se construyan según la siguiente tabla

Nº Plantas	Altura de Cornisa (en metros)
------------	-------------------------------

I	4,50
---	------

II	7,00
----	------

III	10,00
-----	-------

Por encima de la altura reguladora se podrá construir un ático retranqueado tres metros de la línea de fachada

Altura mínima reguladora.

La altura mínima de será una planta de 4,50 metros

Alturas de planta baja y piso

La altura mínima útil de la planta baja será 2,5 metros y la altura máxima incluido forjado 4,50 metros.

La altura útil de las restantes plantas será 2,50 metros y la altura máxima incluido forjado 3,00 metros.

Con el objeto de no sobrepasar la altura máxima reguladora tanto la planta baja como las restantes se dimensionarán adecuadamente.

Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, no vivideros.

Aticos

Por encima de la altura reguladora se podrá construir un ático retranqueado de la línea de fachada una distancia no inferior a tres metros.

Deberá quedar integrado dentro de la envolvente de la cubierta de acuerdo con los parámetros constructivos que se definen la misma

Cubiertas

No se fija el tipo ni los materiales de la cubierta.

Por encima de la altura reguladora máxima, además de los áticos, se permitirán antepechos, formación de pendientes, cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos instalaciones y similares, no pudiendo sobrepasar, ninguna de estas construcciones los 3,70 metros por encima de la altura reguladora máxima y no alcanzando ningún punto de la fachada una altura superior a los 11,50 m.

La cubierta podrá ser inclinada, cumpliendo este caso todas las condiciones que se establecen para la misma en la zona de caso antiguo.

Vuelos

En calles con anchura menor de 6 metros únicamente se permitirán cuerpos volados abiertos (balcones) de 50 cm. de vuelo máximo, quedando prohibida la construcción de miradores o cuerpos volados opacos. El grosor del voladizo será de 10 cm. como máximo, pudiendo colocar azulejos de modelo antiguo con soporte metálico en la parte inferior. En ningún caso se permite el vuelo del forjado

En calles con anchura igual o superior a 6,00 m. se permiten cuerpos volados cerrados (miradores). En estos casos, el vuelo máximo será en todo caso de 1/10 del ancho de la calle, no sobrepasando un metros ni la cara interior del bordillo de la acera. Los voladizos se separarán 60 cm. de las medianerías.

La altura mínima del vuelo sobre la rasante de la acera será de 3,00 m.

Las barandillas no podrán ser de obra, sino de cerrajería enrejada o calada. Es aconsejable la utilización de barandillas de forja.

Se deberán separar en planta, 60 cm. de las medianeras.

En cualquier punto, la altura de la cara inferior del voladizo sobre la rasante de la acera será, en su punto más desfavorable, como mínimo de 3.00 m.

Fachadas

La fachada tendrá una composición unitaria, en cuanto a forma y materiales. Se recomienda el uso de materiales similares a los tradicionales, adaptándose en lo posible al ambiente en que se hallen situados.

Profundidad edificable

En toda la zona no se exige una profundidad edificable

Medianeras

Queda absolutamente prohibido dejar las medianeras sin acabar.

Deben de tener tratamiento de fachadas en cuanto a materiales de acabado como son los revestimientos, texturas y colores.

Las medianeras que se hayan realizado con muros de mampostería pueden quedarse vistas con ese acabado puesto que es el que tradicionalmente existía.

Ocupación

La ocupación máxima de la edificación dentro de la parcela será el 75% de la superficie de la ésta.

SECCION 6 Terciario - TER

Artículo 6.29. CARACTERIZACIÓN Y DELIMITACIÓN.

Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente plano de ordenación.

Artículo 6.30. TIPO DE ORDENACIÓN

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.

Artículo 6.31. USOS PORMENORIZADOS

Uso dominante:

Terciario

Usos compatibles:

Todos los dotacionales públicos.

Todos los equipamientos excepto funerario (efu)

Usos incompatibles:

Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes.

Artículo 6.32. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Alineaciones

La zona terciaria tiene una distancia mínima de alineación a vial de 3 m y una distancia mínima a los linderos de 2 m.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable reunirá las siguientes condiciones:

Superficie 250 m².

Fachada mínima 10 metros

Anchura mínima en todo su área 10 metros

Coefficiente de edificabilidad neta

La edificabilidad máxima será de: 1,00 m²t/m²s.

Coefficiente de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del 50 %.

Altura máxima reguladora.

La altura máxima será de dos plantas incluida la baja, con una altura reguladora de cornisa de 8,50 m y la altura total de 12 m. no obstante esta altura podrá ser superada por determinadas instalaciones de infraestructuras inherentes a los usos siempre y cuando no excedan del 5 % de la superficie de los mismos.

Artículo 6.33. CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición y tratamiento de fachada serán libres.

No se autorizarán las cubiertas con materiales reflectantes.

Condiciones de uso

El uso característico será el terciario

Se considerará como uso complementario el dotacional.

Se considerará como uso incompatible el residencial.

Condiciones de dotación

Será exigible la existencia de predepuración de los vertidos en caso de superar los límites establecido en la normativa vigente, hasta el cumplimiento de los parámetros establecidos para vertidos de naturaleza doméstica.

SECCION 7 INDUSTRIAL - IND

Artículo 6.34. CARACTERIZACIÓN Y DELIMITACIÓN.

Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente plano de ordenación.

Artículo 6.35. TIPO DE ORDENACIÓN

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación en manzana compacta.

Artículo 6.36. USOS PORMENORIZADOS

Uso dominante:

Industrias

Usos compatibles:

Todos los dotacionales públicos.

Todos los equipamientos excepto funerario (efu)

Usos incompatibles:

Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes.

Artículo 6.37. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Alineaciones

La zona industrial tiene una distancia mínima de alineación a vial de 5 m

La fachada ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable reunirá las siguientes condiciones:

Superficie 800 m².

Fachada mínima 10 metros

Anchura mínima en toda su área 10 metros

Coefficiente de edificabilidad neta

La edificabilidad máxima será de: 1,00 m²t/m²s.

Coefficiente de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación total de la parcela, a excepción de la retirada que obligatoriamente se debe de realizar en la fachada

Altura máxima reguladora.

La altura máxima será de una planta, con una altura reguladora de cornisa de 7,50 m.

Dentro de dicha altura se podrá construir una planta para uso de oficinas de la propia empresa.

Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachada serán libres.

No se autorizarán las cubiertas con materiales reflectantes.

Condiciones de dotación

Será exigible la existencia de predepuración de los vertidos en caso de superar los límites establecido en la normativa vigente, hasta el cumplimiento de los parámetros establecidos para vertidos de naturaleza doméstica.

SECCIÓN 4. ZONAS EN EL AMBITO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.38.- ZONAS EN EL ÁMBITO NATURAL.

1.- Se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO VII: Régimen específico del Suelo No Urbanizable.

SECCIÓN 5: ZONAS EN SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA.

Artículo 6.39.- ÁMBITO.

1.- Los elementos y reservas de suelo pertenecientes a la Red Primaria están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en el plano de ordenación estructural del Plan y en los de ordenación pormenorizada con la notación **(P)** detrás de su código correspondiente.

Artículo 6.28.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA.

1.- El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías:

En el ámbito natural:

Red Primaria de Infraestructuras/Vías Públicas.

Red Primaria de Infraestructuras/Servicios Públicos.

Bienes de Relevancia Local BRL

En el ámbito urbano:

Red Primaria de Zonas Verdes (Espacios Libres y Parques Públicos).

Red Primaria de Equipamientos.

Educativo.

Deportivo.

Infraestructura.

Asistencial.

Bienes de Relevancia Local BRL

Artículo 6.40.- USOS.

1. Los usos globales o dominantes en cada categoría de Red Primaria, son los siguientes:

a.- Primaria de vías públicas: Uso de comunicaciones

b.- Primaria de Zonas Verdes, Áreas de juego y Jardines: Uso dotacional de espacios zonas verdes.

c.- Primaria de Equipamiento y Dotaciones: Deportivo recreativo (RDP), infraestructura servicio urbano (IDP) y administrativo-Institucional (ADP).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos en cada una de las categorías de red primaria antes descritas:

a.- Primaria de Comunicaciones y vías públicas.

Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

b.- Primaria de Zonas verdes: Áreas de juego, Jardines y Parques Públicos Residencial (R).

Terciarios, excepto uso deportivo-recreativo, compatible con las condiciones específicas de edificabilidad.

Industriales.

Almacenes.

Usos dotacionales distintos del dominante.

Aparcamiento excepto en espacio abierto y proporción inferior a una plaza por cada 200 m² de zona verde.

c) Primaria de Equipamientos.

Se prohíben todos los usos salvo el característico del equipamiento y las siguientes excepciones:

Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

Terciarios (T), excepto oficinas relacionadas con la administración del equipamiento.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de la Red Primaria.

Artículo 6.41.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.

1. Con carácter general las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de la zona de ordenación a la que pertenezca el suelo dotacional, no obstante en función de los requerimientos del uso, podrán modificarse adaptándose a las necesidades debidamente justificadas.

2. En los casos en los que ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de emplazamiento en la parcela, volumen y forma serán con carácter general las resultantes de las condiciones que se establecen en el artículo siguiente, con la excepción debidamente justificada del artículo anterior.

Artículo 6.42.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.

1. Viario.

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres o soluciones de cruces (glorietas o rotondas)

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviese el término municipal, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior.

c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes.

2.- Zonas verdes, áreas de juego, jardines y parques públicos

a.- Zonas verdes. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 25 m².

Fuera de las construcciones antes contempladas, las únicas actuaciones autorizadas son las obras de jardinería utilizando fundamentalmente especies autóctonas, la creación de senderos peatonales y carriles bici y la instalación de mobiliario urbano ligero y adaptado al ambiente natural, para facilitar el uso público del parque.

b.- Equipamientos y dotaciones. Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

Con carácter general la correspondiente a su zonificación como NUH, ENS.

3 Equipamientos deportivos.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación máxima: 20%. Se exceptúa de esta ocupación las pistas deportivas y la construcción de cubiertas o cerramientos practicables para instalaciones deportivas.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,20 m²/m², no contabilizarán a estos efectos la construcción de pistas deportivas y la construcción de cubiertas o cerramientos practicables para instalaciones deportivas.
- c) Altura reguladora: 7,00 metros. Se exceptúa de esta altura la construcción de cubiertas para instalaciones deportivas, que dependerán de los requerimientos del uso concreto.
- d) Número máximo de plantas: 2.

Régimen alternativo de usos: podrá implantarse con carácter alternativo al uso principal, usos culturales, docentes, sanitarios y otros usos de carácter dotacional debidamente justificada su necesidad, sujetos respectivamente, a la normativa correspondiente.

4. Infraestructura-Servicio Urbano.

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares. Si no ocupara la totalidad de la parcela deberá quedar el resto como espacios ajardinados, arbolados o debidamente tratados, bien con efecto de barrera visual, o de integración.

Fuera del ámbito urbano, la distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 m., debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles que formen adecuada barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 200 m² que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.

5. Reserva escolar.

Para las reservas de suelo destinadas a centros educativos de infantil y primaria se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

Coeficiente de edificabilidad	1 m ² /m ²	Altura de cornisa	7.50 m
Coeficiente de ocup. parcela	50%	Plazas de aparcamiento	= nº Plazas docentes
Distancias a lindes	Sin limitación		
Número de plantas	2		

SECCIÓN 6: LAS DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL.

Artículo 6.43.- ÁMBITO.

1.- Las dotaciones de carácter local están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con la notación **(S)** detrás del código correspondiente en el plano de ordenación pormenorizada.

Artículo 6.44.- USOS.

1.- El régimen de usos, para cada tipo y categoría de equipamiento local, será idéntico al establecido para los de red primaria equivalente, salvo las condiciones reguladas para ciertos sistemas locales que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 6.45.- TIPOS Y CATEGORÍAS DE DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL.

1.- El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías:

Zonas verdes (y Espacios Libres) en alguna de las categorías siguientes:

- Área de juego (VA)
- Jardines (VJ)

Equipamientos:

- Viario de tránsito (CV)
- Asistencial (QS)
- Administrativo Institucional (QA)
- Infraestructura servicio urbano (QI)
- Educativo-cultural (QE)

Artículo 6.46.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.- Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de la zona de ordenación a la que pertenezca el suelo dotacional.

2.- Con carácter general, las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las del entorno, sin superar las alturas de la manzana en que, en su caso, se inserten, debiéndose cumplir en todo caso las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Artículo 6.47.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para las categorías de elementos de red primaria, con las precisiones que se establecen a continuación:

a.- Zonas verdes y espacios libres: Las únicas actuaciones autorizadas son las obras de jardinería utilizando fundamentalmente especies autóctonas, la creación de senderos peatonales y carriles bici y la instalación de mobiliario urbano ligero y adaptado al ambiente natural, para facilitar el uso público del parque.

b.- Equipamientos y dotaciones. Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

Serán las correspondientes a su zonificación como NUH, ACA,ENS, TER o IND

CAPÍTULO VII. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo. 7.1. DEFINICIÓN.

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Artículo. 7.2.- ÁMBITO Y CLASIFICACIÓN.

1.- Constituyen suelo no urbanizable los que se han grafiado como tales en el plano denominado "Clasificación del Suelo en el Término Municipal".

C) En suelo no urbanizable:

Zona rural común agropecuaria

- ZRC-AG/ 1 - Agrícola seco Tipo 1
- ZRC-AG/ 2 – Agrícola seco con limitación de usos Tipo 2
- ZRC-AG/ 3 - Agrícola seco con limitación estricta de usos Tipo 3
- ZRC-AG / MS – Masías y masadas
- ZRC / EX – Actividades extractivas

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA/FO Forestal
- ZRP-NA/LG Lics y Zepas

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI/Inun Envolverte Patricova

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF/CA Cauces
- ZRP-AF/ABAS Perimetro abastecimientos
- ZRP-AF/EDAR Perimetro Depuradora
- ZRP-AF/CR Carreteras
- ZRP-AF/DP Dominio pecuario
- ZRP-AF/PC Patrimonio cultural
- ZRP-AF/PC2 Parque Cultural de la Valltorta
- ZRP-AF/PP Paisajes protegidos

Artículo. 7.3.- PARCELACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Se entiende por parcelación a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

2. Los actos de segregación o división de fincas rústicas se registrarán por lo dispuesto en la Sección Tercera, Capítulo I, Título Único del Libro de Disciplina Urbanística de la L.O.T.U.P.

A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya

construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

- b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.
- c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.
- d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

3. Sin perjuicio de las excepciones contempladas por la legislación estatal, a los efectos previstos en el artículo 64 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse, aun dando lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, si la segregación o división es consecuencia de la compraventa concertada sobre la totalidad de la finca arrendada entre el arrendatario titular de un arrendamiento histórico valenciano y el propietario de la misma. Para la aplicación de esta excepción será requisito imprescindible que la calificación y existencia del arrendamiento histórico valenciano haya sido objeto de reconocimiento mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme.

4. Se podrá segregar de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable la parte que tenga clasificación como suelo no urbanizable o suelo urbano.

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

6. A cualquiera de los efectos regulados para la segregación, parcelación, edificación o aprovechamiento, tanto en la legislación agraria, urbanística o en las presentes normas, tiene la consideración de parcela mínima la parcela catastral en la que se pretenda actuar junto, en su caso, con otras parcelas catastrales del mismo titular siempre que las mismas sean colindantes. No existe la condición de colindancia cuando las parcelas catastrales están separadas por carreteras y caminos de uso público o elementos del dominio público hidráulico.

7. Será preceptivo, para el otorgamiento de licencias de parcelaciones y segregaciones previstas en el presente artículo, la obtención de informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura, en los términos y para los supuestos establecidos en la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, o norma que la sustituya.

Artículo. 7.4.- NUCLEO DE POBLACION.

1.- Se define como núcleo de población, aquella asociación de edificaciones destinadas a vivienda familiar que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puede llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica, más propia de un desarrollo urbano.

2.- Las condiciones objetivas que pueden dar lugar al riesgo de formación de un núcleo de población son las siguientes:

- a) Cuando la edificación que se proyecta sea centro de un círculo de **200 m** que contenga además otras tres edificaciones destinadas a vivienda residencial construidas o con licencia concedida o en trámite.
- b) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de **500 m** del límite de suelo urbano o urbanizable.

Artículo. 7.5.- NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL A TODO EL SUELO NO URBANIZABLE

1.- Protección del dominio público.

- a) Cuando una finca sea colindante con camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a cualquier actuación sobre la misma que afecte o vincule al dominio público, se recabe informe a la autoridad competente.
- b) En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca previamente a dicha actuación, se deberá proceder a la restitución del dominio público, rectificando -si procede- las actuaciones realizadas, o efectuando las adecuadas compensaciones de terrenos.

2.- Protección de recursos hidrológicos

a) Vertidos

Se prohíbe cualquier vertido incontrolado, tanto sólido como líquido, en todo el término municipal. Quedan prohibidos los vertidos o depósitos de sustancias o materiales de cualquier naturaleza, ya sean sólidos o líquidos, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación para el suelo o el agua. Así mismo no se permite la acumulación de residuos, sólidos o líquidos, escombros o sustancia de cualquier naturaleza, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o los suelos.

Los vertidos de efluentes depurados, con independencia de sus características físico-químicas, deberán disponer de la correspondiente autorización por el organismo competente, además de autorización municipal.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas

b) Saneamiento y servicios

Deberán quedar resueltos y justificados en la solicitud de autorización, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía eléctrica y soluciones adoptadas en cada caso.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas

c) Captaciones de agua

Podrá autorizarse la apertura de pozos o captaciones de agua cuya necesidad se justifique por motivos de abastecimiento de la población y otros de interés general, así

como el mantenimiento de las extracciones existentes, siempre que esto no implique repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico. Se requerirá la autorización previa del organismo de cuenca competente.

d) Fuentes y surgencias de agua

Las obras de cualquier tipo que pudieran llevarse a cabo en el ámbito inmediato de las fuentes y manantiales, deberán garantizar su permanencia y respetar su tipología tradicional. El aprovechamiento de sus aguas deberá garantizar igualmente el mantenimiento de un caudal de salida mínimo para el uso de la fauna salvaje.

Se podrán autorizar las obras, plantaciones y otras actuaciones destinadas a mejorar y adecuar las áreas contiguas a las fuentes para potenciar el uso público, garantizando siempre el cumplimiento de los criterios establecidos en el apartado anterior.

3.-Protección de suelos

a) Movimiento de tierras y extracción de recursos minerales

Requerirán de autorización del Ayuntamiento de Albocàsser, los movimientos de tierra que se realicen como consecuencia de la ejecución de actuaciones u obras permitidas en la presente Normativa, estando en todo caso sujetos a la obtención previa de licencia urbanística.

Quedan exceptuadas de autorización y obtención de licencia, las labores de preparación y acondicionamiento de los suelos relacionados con la actividad agrícola.

Cuando se trate de movimientos de tierras para la corrección de taludes con peligro de erosión, se permitirán estos siempre que se limite a la mínima área de actuación posible, cumplan las condiciones establecidas en la autorización administrativa correspondiente y licencia urbanística necesaria, y no supongan la destrucción o deterioro de especies vegetales protegidas o de gran valor ecológico.

b) Protección de la geomorfología.

Con carácter general, queda prohibida cualquier actividad que pueda alterar de forma significativa los patrones geológicos o geomorfológicos naturales, con la excepción de las actuaciones propias de restauración de ecosistemas y protección de suelos.

c) Prácticas de conservación de suelos

Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes por desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de estos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Excepcionalmente, cuando no existan otras soluciones, se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística o utilizando muros de piedra.

4.- Protección de elementos culturales

Si, con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 5/2007, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

Tratándose de bienes muebles, la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de diez días desde que tuviera el conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo; o bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso, dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento.

La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

Con carácter específico, queda prohibida la destrucción de elementos topográficos artificiales tradicionales significativos tales como muros, banales, setos, caminos y otros análogos, puesto que éstos forman parte de la cultura paisajística del municipio.

5.- Protección de la vegetación

Según lo dispuesto en el Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas y se regulan medidas adicionales de conservación, para taxones protegidos (catalogados y no catalogados) y taxones vigilados, se prohíbe su recolección, corta, mutilación, arranque o destrucción.

Asimismo, para cualquiera de las categorías de protección del Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, queda prohibida cualquier afección a su hábitat que tenga repercusiones negativas sobre los taxones.

Se exceptúan las acciones que estén relacionadas con labores propias de gestión por razones fitosanitarias, de conservación, obtención de material reproductor, investigación, educación ambiental o mantenimiento de vías de servicio y tránsito.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos anteriores de este artículo, se permite la recolección consuetudinaria de frutos, semillas, plantas silvestres de consumo tradicional, tales como setas, espárragos, moras, etc., siempre que exista consentimiento tácito del propietario y sin perjuicio de las limitaciones específicas que la consellería competente en materia de medio ambiente pueda establecer cuando resulte perjudicial por su intensidad u otras causas para la flora o la fauna. En el caso de recolección de plantas silvestres o setas, queda prohibido el arranque de las mismas, debiendo recolectarse mediante corta, no permitiéndose la utilización de instrumentos tales como azadas o rastrillos.

La recogida de hongos en los terrenos forestales queda regulada por la Orden de 16 de septiembre de 1996, de la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula la recolección de setas y otros hongos en el territorio de la Comunitat Valenciana.

6.- Protección del paisaje

-Protección de vistas.

Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo urbano y municipios colindantes, así como las principales vías de comunicación identificadas en el Estudio de Paisaje, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las montañas cercanas. El Ayuntamiento de Albocàsser tendrá en cuenta a la hora de efectuar, autorizar o informar los proyectos en el ámbito municipal, los efectos de su realización sobre los valores paisajísticos del mismo. Los proyectos que tengan influencia en el paisaje en torno a aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural, como roquedos, paredones, o bienes de patrimonio cultural deberán ser analizados mediante estudio de integración paisajística que será informado por el Ayuntamiento de Albocàsser.

- Señales y rótulos.

Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:

- Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
- Los que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución.

Se prohíbe con carácter general, la colocación de publicidad inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio como sobre edificaciones. La publicidad que se instale de dispondrá de un tamaño, diseño y colocación adecuados a la estructura ambiental donde se instalen por lo que deberán ser informados y autorizados por el

Ayuntamiento de Albocàsser previa aportación de documentación acreditativa de su idoneidad

Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias o instalaciones similares, exceptuando los supuestos anteriores, y especialmente queda prohibida la instalación de monopostes debido a su elevado impacto paisajístico.

- Protección del paisaje nocturno.

Quedan prohibidas, en todo el municipio:

- Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.
- Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

- Integración paisajística de equipamientos

El equipamiento público (señales, paneles, talanqueras de madera, pasamanos, miradores, etc.), la restauración de construcciones preexistentes (barracas y corrales), u otros elementos introducidos por el hombre en el medio natural, cuya instalación o desarrollo pueda autorizarse en el ámbito municipal según lo dispuesto en la presente normativa, emplearán materiales o acabados cuyas características de color, brillo y textura presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico y no resulten especialmente llamativos, visibles o inusuales.

En general, se procurará el empleo de materiales naturales tales como la madera y la piedra. No obstante si se requiere otro tipo de materiales, se procurará la integración cromática de los mismos con su entorno evitando el empleo de acabados con tonalidades saturadas o muy luminosas, que causen brillos o reflectancias, propias de los acabados metálicos.

- Integración paisajística de construcciones

En todos los casos las edificaciones e instalaciones, tanto en su construcción como remate, deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural de la zona

Con **carácter general**, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable:

- No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlos, en particular, respecto de las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Se admitirán soluciones propias del lenguaje arquitectónico contemporáneo cuando ello no suponga un menoscabo acreditado de los valores culturales, ambientales o paisajísticos.
- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

Actuaciones en Montes de Utilidad Pública - MUP

1.- Cualquier actuación contemplada en la presente normativa a desarrollar en el ámbito de terreno forestal, requerirá con carácter previo, la obtención de un informe favorable de la Sección Forestal de la Dirección Territorial de la Consellería de Territorio y Vivienda.

Las actuaciones reguladas deberán ser consecuentes con lo expresado en el Reglamento de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana, en sus Capítulos IV y V del Título IV donde se regulan los aprovechamientos forestales en montes catalogados y no catalogados, así como el uso recreativo de los mismos.

Actuaciones en los ámbitos del Lic Serra D'En Garceran y ZEPAS l'Alt Maestrat, Tinença de Benifassà, Turmell i Vallivana

1.- Cualquier actuación contemplada en la presente normativa a desarrollar en el ámbito LIC y ZEPAS deberá contar con informe por afección previo de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Artículo. 7.6.- BIC y BRL.

Son todos los bienes reconocidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Albocàsser.

BIC

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ADSCRIPCIÓN CULTURAL / CRONOLOGÍA
BIC-01: Ermita hospedería de Sant Pau	Edificio religioso	s. XVI/XVIII
BIC-02: restos del castillo y murallas de Albocàsser.	Edificación militar	s.XIII/s.XVIII
BIC-03: Torre d'Alfalsar.	Edificación militar, torre defensiva	s. XVI
BIC-04: Torre de la Fonteta	Edificación militar, torre defensiva	s. XVI
BIC-05: Cingle de l'Ermità.	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-06: Cingle del Mas d'en Salvador	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-07: Cova Centelles	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-08: Cova de la Mostela	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-09: CovaGran del Puntal	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-10: Cova de l'Esteró / Forat de l'Esteró.	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-11: Covetes del Puntal	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-12: Abric del Barranc de les Calçades	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-13: Abric I del Barrancd'en Cabrera	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-14: Abric II del Barrancd'en Cabrera	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-15: Abric III del Barrancd'en Cabrera	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-16: Abric I del Pou de Nosca	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-17: Abric II del Pou de Nosca	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-18: Abric del Barranc Fondo	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-19: Abric I de Montegordo	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-20: Abric II de MOntegordo	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-21: Abric III de Montegordo	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-22: Abric IV de Montegordo	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-23: Engerres	Conjunto con arte rupestre	Epipaleolítico/neolítico.
	Conjunto con arte rupestre	Epipaleolítico/neolítico.

BIC-24: Cova del Rull	levantino	
BIC-25: Abric de la Mostela	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-26: Roca del Mas de Martí	Conjunto con arte rupestre, grabados	Indeterminado prehistórico
BIC-27: Coveta de Matamoros	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.
BIC-28: la Font del Bosc	Conjunto con arte rupestre levantino	Epipaleolítico/neolítico.

BRL

DENOMINACIÓN	ADSCRIPCIÓN CULTURAL / CRONOLOGÍA
BRL-01: NucliHistòric Tradicional	s.XIII/XIX
BRL-02: Ermita de los Santos Juanes	s.XIII
BRL-03: Iglesia parroquial de Ntra. Sra. de la Asunción	s.XVII
BRL-04: Ermita de Sant Miquel de Albocasser	s.XV
BRL-05: Ermita de la Esperanza de Albocasser	s.XV
BRL-06: Calvario	s.XVIII
BRL-07: Ermita de Sant Pere	s.XIII/XIX

Las normas de aplicación sobre los BC, BIC y BRL se contienen en el Título I del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Albocàsser.

SECCIÓN 2.- DEFINICION DE LAS OBRAS USOS Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo. 7.7.- OBRAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS.

1. El presente Plan establece la normativa reguladora propia de los distintos suelos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona, estableciendo los usos incompatibles en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano.
2. De acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en el suelo no urbanizable.

Artículo. 7.8.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL

1. Edificaciones existentes.

Sobre las construcciones existentes, legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico, o que estén catalogadas con algún régimen de protección, en esta clase de suelo, podrán realizarse obras de conservación, reforma, mantenimiento y rehabilitación, previa licencia municipal.

Usos principales: residencial y agropecuario (almacenes agrícolas, guarda de aperos y similares)

Usos compatibles: el uso terciario ligado al desarrollo de actuaciones relacionadas con el turismo rural e incluso el uso industrial de baja intensidad y de carácter artesanal, ligado a la actividad productiva del territorio. En estos casos no se requerirá superficie mínima de parcela.

2. Viviendas familiares aisladas.

a) Serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, y conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la LOTUP, las viviendas familiares aisladas.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

Las viviendas aisladas deben cumplir las siguientes condiciones:

Tener resuelto el acceso viario.

Parcela mínima: 10.000 m².

Coefficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: 2%, con un máximo absoluto de 500 m².

Edificabilidad máxima: 0,04 m²t/m²s con un máximo absoluto de 500 m²t.

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima de cornisa: 7,00 m.

Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 10 m.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el presente Plan y en el planeamiento territorial.

Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, que podrá ser mediante sistemas individuales homologados.

El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

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

La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural.

Los edificios anejos a la vivienda principal (garaje, paellero etc...) no superarán una altura de cornisa de 3,00 m y no ocuparán más de un 20% de la ocupación en planta de dicha vivienda.

3. Otras actuaciones.

Se autorizarán, en su caso, directamente mediante licencia municipal las 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. En particular:

- Los movimientos de tierra que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales exceptuando los propios de labradío.

- Las casetas para guarda de aperos de labranza y vehículos agrícolas con una superficie ocupada en planta no superior a 20 m², una altura máxima de 3 m y una distancia mínima a lindes de 5 m. Su cubierta ha de ser inclinada con cobertura de teja, no podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana, ni aislamiento ni servicio sanitario, limitándose sus vanos a los que se dispongan, en su caso, en el hueco de acceso. Este tipo de construcciones sólo se permitirán en fincas de más de 2.000 m² en regadío y 10.000 m² en secano.

- Los vallados de parcelas, excepto cuando se trate de vallados cinegéticos o asociados a otras licencias de usos distintos a los regulados en el presente apartado, deberán de acotar una superficie igual o mayor que la parcela mínima establecida por la legislación agraria o, en caso que la parcela existente sea menor, la totalidad de la misma.

- Las actuaciones expresamente recogidas, en el sentido del presente apartado, en la legislación sectorial y con las condiciones que allí se establezcan.

Artículo. 7.9.- ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACION PREVIA

1. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común autorizable por el Ayuntamiento, previo informe de la Consellería competente, son los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones al servicio de una actividad primaria agrícola, ganadera, cinegética o forestal, las cuales deberán cumplir las siguientes las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- Separación mínima a linderos: 5,00 m.
- Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
- La ocupación máxima de la parcela podrá alcanzar el 50 % de la misma, previo informe de la administración autonómica. La superficie de parcela no ocupada por la actividad deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.
- No obstante, mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de todas o alguna de dichas limitaciones.

- b) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

Para las actividades extractivas, las fincas deberán contar con una superficie mínima de 50.000 m², siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación, con prohibición expresa del uso residencial.

Artículo. 7.10.- ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO

1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LOTUP, se autorizarán los siguientes usos:

- a) Las instalaciones de generación de energías renovables en ausencia de Plan Especial, cuyas características deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 20.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,005 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 1%.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 3,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

A los efectos del cómputo de la superficie construida, no se tendrá en cuenta la superficie ocupada por las placas solares y sus soportes.

- b) Actividades industriales y productivas, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

- c) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,20 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

- d) Edificios destinados a centros recreativos, deportivos y de ocio, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2,00.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m.

- e) Campamentos de turismo e instalaciones similares:
Su régimen será el recogido en el apartado d) del presente artículo.
- f) Edificios destinados actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios:
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.
- g) Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones:
Su régimen será el recogido en el apartado b) del presente artículo.
- h) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
- Tener resuelto el acceso viario.
 - Parcela mínima: 5.000 m².
 - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
 - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
 - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
- i) Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras no previstas en el planeamiento o la ordenación sectorial:
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.
- j) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos: Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las condiciones señaladas en los apartados anteriores pueden ser modificadas justificadamente en el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario si resultase patente su incompatibilidad con la explotación a implantar.

2. La totalidad de estas actividades sólo podrán ocupar el 50% de la parcela, quedando el resto libre de construcciones, instalaciones o urbanizaciones y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo. En el supuesto que el estado inicial fuese el de explotaciones agrarias o forestales abandonadas, será obligación del promotor la reforestación o puesta en valor agrícola de dicho resto de parcela. Dicha obligación se asegurará en el trámite de otorgamiento de licencia mediante el correspondiente proyecto agronómico y el depósito de un aval por la integridad del importe de las actuaciones paisajísticas.

3. En general, se define la superficie ocupada por la actividad:

- La ocupada por las construcciones o instalaciones.
- La ocupada por los caminos de acceso, campos, eras, etc.
- La ocupada por los aparcamientos.
- Cualquier otra directamente necesaria para el desarrollo de la actividad.

En particular:

- La superficie ocupada por canteras y depósitos de residuos se corresponderá con el perímetro de la explotación.
- La superficie ocupada por plantas de generación de energía fotovoltaica a efectos de ocupación de parcelas, se corresponderá con el perímetro envolvente de cada conjunto de paneles, entendido este por agrupaciones de placas distanciadas menos de 30,00 m.

4. La dotación de servicios, en su caso, se atenderá a los siguientes preceptos:

- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.
- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueren necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

SECCIÓN 3.- ZONAS RURALES COMUNES

Artículo 7.11.- ZONA RURAL COMUN

1. La extensión y límites de las zonas estructurales rurales vienen reflejados en el plano de Ordenación. Dichas zonas se diferencian por su régimen de usos y aprovechamientos característicos, ya que para todo el suelo no urbanizable el sistema de ordenación es por edificación aislada y la tipología edificatoria característica la de bloque exento.

2. Con carácter general, y según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y que se localicen fuera de los espacios naturales protegidos se registrarán según lo dispuesto en la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente, así como en lo dispuesto en las presentes normas.

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agrícola de secano.

Usos permitidos: Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 7.8, 7.9. y 7.10. de estas Normas.

3. Usos incompatibles: todos los demás

4. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Artículo 7.12.- ZONA RURAL COMUN - ZRC-AG/ MS Masías y masadas

1. La Zona de Suelo No Urbanizable Común- Masías está constituida por las áreas expresamente delimitadas en los planos de ordenación rotulado con las siglas (ZRC-AG/MS).

2. Abarca las masías que se despliegan en el término municipal de Albocàsser y que conservan una tipología y un trazado de incuestionable valor histórico y arquitectónico.

3. En éste ámbito son de aplicación las determinaciones del catálogo de bienes y espacios protegidos.

Configuración de la zona

La zona de Zona de Suelo No Urbanizable Común-Masías se configura sobre la base de la delimitación exacta de las alineaciones conformadas en la actualidad por los edificios existentes. Existen viales ejecutados que son los que sostienen y conectan parte de las agrupaciones de edificadas, y otras agrupaciones de carácter más disperso localizadas siempre en la periferia más inmediata a la entidad, se conectan con sendas o caminos de muy diversa capacidad conformando islas.

Todo el viario existente es de carácter peatonal y podrá servir de soporte a aquellas conexiones que una modificación a uso de vivienda que en condiciones excepcionales puede implantarse en dichos edificios, requiera ejecutar.

Condiciones urbanísticas

Los suelos delimitados por la alineación coincidente con las edificaciones existentes, y grafiados como zona de protección arquitectónica, son considerados como suelo consolidado. La delimitación anexa correspondiente a las eras, zonas de paso, caminos y sendas son suelo destinado a espacios libres, resultando indistinto el uso específico como zonas verdes o viarias en función de su vocación de uso.

En esta zona de ordenación se diferencian dos tipos de suelo:

Suelo edificado:

Es aquel delimitado por la alineación que comprende una edificación o conjunto de ellas conformado una unidad funcional. Esta unidad puede estar totalmente ocupada por edificios o bien en parte quedar restos de una edificación anterior, actualmente en ruina.

Espacio de conexión:

Se conforma por espacios de tres tipos:

1. Por una parte las áreas identificadas principalmente con las eras que están al servicio de la unidad funcional, que forman parte indisoluble con los edificios de uso agrícola con los que limitan.
2. Los caminos y sendas que comunican los edificios entre sí y con los espacios libres de uso comunal.
3. Las eras y otros espacios de uso complementario al agrícola.

- Usos:

Usos permitidos: Los determinados en el artículo 7.8.1.

Usos incompatibles: todos los demás

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Condiciones de la parcela

Superficie: La parcela catastral.

Fachada: La actualmente existente por unidad edificada

Para el desarrollo de uso como vivienda unifamiliar y cualquiera de los usos compatibles, se deberán garantizar como mínimo los siguientes servicios:

- Conexión a la red de alcantarillado del casco urbano con destino general a EDAR pública o privada.
- Dotación de energía eléctrica.
- Dotación de agua potable.

Las redes de estos servicios, en caso de necesidad de ejecutarse, podrán discurrir enterradas por el viario existente en el ámbito del SNUC Masías.

Posición de la edificación

La alineación de la edificación se ajustará a las alineaciones de vial definidas en el Plano de ordenación.

Condiciones de intensidad de la edificación

Ocupación:

La actualmente existente por unidad edificada.

Aprovechamiento:

El actualmente consolidado. En las solares pendientes de rehabilitación por motivos de ruina sobrevenida, podrá consolidar el aprovechamiento resultante de edificar el mismo número de alturas que el edificio colindante de la misma unidad de alineación.

Condiciones de las obras en los edificios

Los edificios podrán ser rehabilitados manteniendo siempre las condiciones originales, que son las reflejadas en el catálogo. El ritmo y tamaño de los huecos, los materiales y acabados

originales de las fachadas deberán mantenerse como claro exponente de la tipología edificatoria a proteger.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios. Se deberá aportar junto a la solicitud de licencia documentación fotográfica de la fachada en su estado actual.

Aquellos edificios en ruina, total o parcial, podrán reedificarse ajustándose a la configuración original previamente acreditada documental o fotográficamente. Solo en el caso de una imposible acreditación se podrá reedificar siguiendo el patrón tipo, incluso el de los materiales.

Los trabajos de rehabilitación o reconstrucción seguirán como mínimo las determinaciones establecidas CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Condiciones de la urbanización

La urbanización de los espacios de conexión, sendas y caminos se conformarán siguiendo un patrón peatonal de baja carga artificial, es decir con la mínima presencia de hormigón, asfaltos y cemento, limitando estos a la consolidación de los caminos en los casos más desfavorable y favoreciendo la utilización de la piedra en seco como elemento delimitador y conformador de espacios.

El tratamiento de los espacios libres, entendidos estos como las áreas destinadas a eras al servicio de los pajares, respetará su configuración original y su carácter tradicional, pudiéndose pavimentar exclusivamente con tierra batiéndola, bien con un 5% de cal o cal hidráulica que permite fijar el terreno y el filtrado del agua.

También será posible la conformación de pavimentos empedrados de piedra.

La iluminación artificial será discreta y adecuada al espacio, y se limitará la cartelería y propaganda en este ámbito. La totalidad de las instalaciones urbanas de telefonía y electricidad serán enterradas.

Las eras se podrán delimitar con muros construidos en piedra en seco, total o parcialmente. En caso de reparaciones se prohíbe la utilización de morteros de cualquier tipo que taponan el filtrado del agua de lluvia y que puede volcar el muro a medio plazo. Se utilizarán las mismas piedras y secuencia que la preexistente o en su caso adyacente. Toda plantación de arbolado a realizar en éste ámbito será con especies locales.

Artículo 7.13.- ZONA RURAL COMUN - ZRC-AG/ 1 - Agrícola secano Tipo 1

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agrícola de secano.

Usos permitidos: Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 7.8.1 - 7.8.2 - 7.8.3.- 7.9.1/a - 7.10/b (sólo en los supuestos establecidos en los artículos 7.8.1) c), d), e), f), g), h), i) y j) de estas Normas.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Artículo 7.14.- ZONA RURAL COMUN – ZRC-AG/ 2 – Agrícola secano Tipo 2

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agrícola de secano y se encuentra conformando un área en torno al núcleo urbano en la cual se limitarán los usos constructivos y muy especialmente la instalación de granjas.

Usos permitidos: Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 7.8.1 - 7.8.3. Estos usos exclusivamente se podrán desarrollar en edificaciones existentes y cuando proceda por aplicación del artículo 7.10 se tramitarán exclusivamente las determinadas por los apartados 7.10/b (sólo en los supuestos establecidos en los artículos 7.8.1) c), d), e), f), g), h), i) y j) de estas Normas.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Artículo 7.15.- ZONA RURAL COMUN – ZRC-AG/ 3 - Agrícola secano Tipo 3

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agrícola de secano y se encuentra en los espacios de reserva para un futuro crecimiento urbano. En este suelo no se permitirá ningún tipo de edificación y el único uso posible será el agrícola.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.7.16. – ZONA RURAL COMUN - ZRC-EX/ Actividades extractivas

Solo se contempla ésta actividad en las áreas establecidas por el Plan excluyéndose cualquier otra del término municipal.

Representa las actividades destinadas a la explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos.la extracción de minerales y su posterior clasificación, lavado, transporte, etc.

El uso principal en estos ámbitos será el forestal o en su caso el agrícola, siempre que no se desarrolle la actividad extractiva. Quedará afectado por los suelos de tipología AF que recaigan sobre el ámbito delimitado.

Para las actividades extractivas, las fincas deberán contar con una superficie mínima de 50.000 m², siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación, con prohibición expresa del uso residencial.

Con carácter general, la actividad extractiva cumplirá los requisitos que al respecto establece la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de diciembre de 1978.

Así mismo se regirán por lo establecido en la normativa estatal de impacto y en la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental(o la que le sustituya). Se efectuará siempre en Suelo No Urbanizable cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el artículo 201 de la L.O.T.U.P.

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Decreto 58/2013 de 3 de mayo por el que se aprueba el PATFOR se aplicarán las siguientes condiciones en las extracciones mineras en terreno forestal:

1. Las actividades mineras extractivas o de cantera realizadas a cielo abierto desarrolladas en montes o terrenos forestales se registrarán por su legislación específica, sin perjuicio de lo que a continuación se dispone.
2. El solicitante de cualquier aprovechamiento de recursos naturales minerales desarrollado en montes o terrenos forestales de la Comunitat Valenciana deberá presentar un plan de restauración integral del espacio afectado, que tendrá la estructura de proyecto de ingeniería y que se aprobará conjuntamente con el proyecto de explotación.
3. En virtud de los principios de coordinación e información mutua:
 - a) La consellería competente en minería remitirá dos copias del plan de restauración integral definitivamente aprobado a la Administración forestal, para el adecuado ejercicio de las competencias de esta. Sin perjuicio de ello, el solicitante de la concesión del dominio público forestal como consecuencia de la actividad minera deberá presentar una copia íntegra del plan de restauración integral, debidamente cotejada por la consellería competente en minería, para poder iniciar su tramitación.
 - b) La Administración forestal remitirá anualmente a la Administración sustantiva su programación de inspecciones relativas al plan de restauración integral de las actividades mineras ubicadas en terrenos forestales.
 - c) La Administración forestal, previas las comprobaciones oportunas del plan de restauración integral en materia de sus competencias, elaborará un informe a la Administración minera, a los efectos de que por esta adopte las medidas que resulten procedentes.
4. El plan de restauración integral deberá ajustarse a unos contenidos mínimos, a los efectos de garantizar, con los trabajos de restauración proyectados, una posible gestión forestal ulterior de la superficie afectada. Dichos contenidos mínimos se aprobarán mediante una instrucción de la dirección general con competencias en materia forestal.
5. El presupuesto del plan de restauración integral, que se utilizará para calcular la fianza a depositar, se elaborará utilizando las tarifas oficiales que establezca la Administración forestal, sin perjuicio de la utilización de otras tarifas, debidamente justificadas, en los aspectos no contemplados en aquellas.
6. Del equipo de redacción de todo plan de restauración integral deberá firmar al menos un técnico forestal con formación universitaria para elaborar y dirigir proyectos y planes de actuación integrales en el medio natural.

SECCIÓN 4.- ZONAS RURALES PROTEGIDAS

Artículo. 7.17.- DEFINICIÓN.

- 1.- El Suelo No Urbanizable sometido a Especial Protección, es aquel que, apartado de los procesos urbanizadores, requiere por sus excepcionales valores agrícolas, forestales, paisajísticos, ecológicos, e históricos, de un tratamiento particular que garantice la preservación de sus recursos.
- 2.- Los terrenos monte de utilidad pública son dominio público y se cumplirá lo establecido en la legislación forestal respecto a los mismos, salvo que la regulación de los usos en la categoría de suelo en la que estén incluidos sea más restrictiva, en cuyo caso se aplicará la misma, y sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido para los espacios de la Red Natura 2000.
- 3.- Siempre que se afecte a Monte de Utilidad pública, el régimen de los usos del mismo será el del suelo no urbanizable de protección ecológico forestal, además de cumplir lo establecido en la legislación forestal y de la obtención de previo informe favorable de la sección forestal para las actuaciones que les afecten.
- 4.- En estas categorías de suelo protegido, en relación con las infraestructuras y servicios, estarán permitidas aquellas (líneas eléctricas, conducciones de agua, etc) que sean necesarias para dar servicio a los usos permitidos en éste tipo de suelo, adoptando las medidas necesarias para una adecuada integración ambiental y sin perjuicio, en su caso, de la evaluación ambiental del proyecto que determinará si son posibles y bajo qué condiciones.
- 5.- Además se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección, siempre y cuando no sea posible su ubicación y trazado en otro tipo de suelo y sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la legislación sectorial correspondiente que determinará si son admisibles o no (Red Natura 2000, Evaluación de impacto ambiental, etc.)

Artículo. 7.18.- ÁMBITO.

- 1.- La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable sometido a Especial Protección viene reflejada con el código S.N.U.P. en la documentación gráfica del Plan.

Artículo. 7.19.- CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE SOMETIDO A PROTECCIÓN ESPECIAL.

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA/FO Forestal
- ZRP-NA/LG Lics y Zepas

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI/Inun Envolverte Patricova

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF/CA Cauces
- ZRP-AF/ABAS Perimetro abastecimientos
- ZRP-AF/EDAR Perimetro Depuradora
- ZRP-AF/CR Carreteras
- ZRP-AF/DP Dominio pecuario
- ZRP-AF/PC Patrimonio cultural
- ZRP-AF/PC2 Parque Cultural de la Valltorta
- ZRP-AF/PP Paisajes protegidos

Artículo. 7.20.- ZONA RURAL PROTEGIDA FORESTAL / ZRP-NA/FO

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos que por su importancia medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

Las zonas sujetas a dicha protección, incluyen los montes de utilidad pública y las masas forestales pertenecientes al suelo forestal estratégico y a las áreas de masa forestal arbolada.

Uso Principal: Uso Forestal

Usos compatibles: Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a la preservación estricta, conservación activa, regeneración del ecosistema, actividades científico-culturales, repoblación forestal y excursionismo.

Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 7.8.1. de estas Normas, exceptuando el industrial de baja intensidad, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección.

Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje.

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Artículo. 7.21.- ZONA RURAL PROTEGIDA LIC Y ZEPAS / ZRP-NA/LG

La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable y los procedimientos de autorización para los usos y aprovechamientos susceptibles de localización en esta clase de suelo se regirán por lo establecido en la L.O.T.U.P. y en la modificación de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, recogida en el Capítulo VI de la Ley 16/2010, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

Asimismo, los requisitos técnicos y jurídicos necesarios para poder realizar o localizar usos, actividades y aprovechamientos en las zonas donde ello sea autorizable o permitido, serán los establecidos en dicho texto legislativo y en la legislación sectorial pertinente, sin perjuicio de las particularidades que se especifican en estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo.

En el momento de redactar este P.G.E. se encuentran pendientes de aprobación definitiva las normas de gestión de diversas figuras de protección pertenecientes a la Red Natura 2000 (LIC s y ZEPA).

En tanto no se aprueben dichas normas será de aplicación el artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el cual incorpora al ordenamiento jurídico español el artículo 6 de la Directiva 93/43/CEE del Consejo ("Directiva de Hábitats"), que obliga a realizar para cualquier plan, programa o proyecto, una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye, al igual que en los terrenos de protección forestal, de espacios que por su importancia medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de la fauna y flora que les da valor.

Uso Principal: Uso Forestal

Usos compatibles: Serán compatibles con esta protección los usos establecidos en el suelo subyacente siempre que no se interfiera con ninguno de los valores de la catalogación como LIC o ZEPA.

Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 7.8.1. de estas Normas, exceptuando el industrial de baja intensidad, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección.

Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje.

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.7.22. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS INUNDACION / ZRP-RI/INUN

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos sujetos a riesgo de inundación determinado en la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y por el Patricova.

Las zonas sujetas a dicho riesgo, quedarán sometidas a la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente, quedando prohibido todo tipo de construcción. El uso podrá ser agrícola y/o forestal.

Artículo. 7.23.- ZONA RURAL PROTEGIDA DE CAUCES/ ZRP-AF/CA

Esté suelo contempla el ámbito de suelo agrícola de regadío que emplazado en torno al cauce del río Turia, que además comparten el espacio con formaciones arbóreas de ribera de gran interés y también engloba a los cauces delimitados en la documentación grafica del Plan..

Uso Principal: Uso como canalizador de agua y uso agrícola de regadío tradicional en el ámbito clasificado dejando libre la franja de servidumbre de cauces y forestal (bosques de ribera).

Usos permitidos: Le será de aplicación las determinaciones del artículo 7.8.1 a todas las edificaciones existentes en dicho ámbito, salvo aquellas que queden afectadas por la delimitación de zona sujeta a riesgo de inundación.

Usos prohibidos: Todos los demás. Queda expresamente prohibida la eliminación de ejemplares arbóreos naturales o pertenecientes a la vegetación de ribera en éste ámbito.

Las zonas sujetas a riesgo de inundación, quedarán sujetas a la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente, quedando prohibido todo tipo de construcción. El uso podrá ser agrícola y/o forestal.

Condiciones de protección:

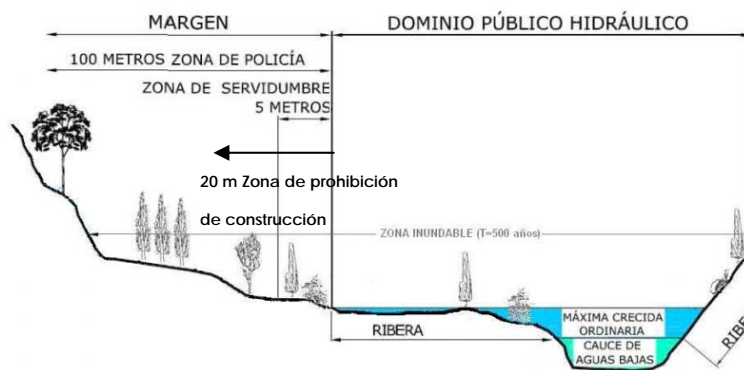
Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

- Cauces y barrancos

1. Los cauces y barrancos están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- Zona de prohibición de construcción con una anchura de 20 metros. Engloba a la anterior y es la zona que se corresponde con la infraestructura verde asociada a los cauces.
- Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes. Es la zona en las que las construcciones u otras actividades que supongan la alteración sustancial del relieve están sometidas a autorización previa de la Confederación Hidrográfica

2.- Sin perjuicio de lo establecido en otras normativas sectoriales, se acotan bandas de protección, en las cuales se restrinjan las intervenciones en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con el siguiente gráfico:



Construcciones existentes.

- a.- Las edificaciones existentes dentro de la zona de servidumbre de 5 m., se considerarán fuera de ordenación y en ellas sólo se podrá realizar obras de conservación y mantenimiento previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- b.- Las edificaciones existentes dentro de la zona de prohibición de construcción de 20 m., legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico, solo podrán realizar obras de conservación y mantenimiento previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Artículo. 7.24.- ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION ABASTECIMIENTOS/ ZRP-AF/ABAS

La protección de los recursos hídricos en el municipio se regirá, con carácter general, por la normativa sectorial en materia de aguas y, de manera especial, por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y disposiciones que lo desarrollan.

Se establece un perímetro de protección de los abastecimientos de **300 m** de radio. En dicho ámbito no se permitirá ningún tipo de edificación de nueva planta ni usos con potencialidad de afección al recurso (salvo en suelo urbano). Las edificaciones existentes dentro del perímetro deberán disponer de los sistemas de evacuación de aguas residuales a fosa estanca con gestión externa de los residuos.

Los cultivos existentes en dicho ámbito no podrán usar ningún tipo de pesticida o fitosanitario que pueda tener repercusiones en el recurso.

Artículo. 7.25.- ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION EDAR / ZRP-AF/EDAR

1. Está integrada por los elementos de la red estructural de depuración de aguas residuales, estación depuradora (EDAR) y colectores en alta.
2. Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema de depuración de aguas residuales y en aplicación de lo previsto en el artículo 6.3.2. del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003 de 3 de octubre, se establecen las siguientes zonas de limitación de usos:

- Zona de dominio y uso público.
- Zona de reserva.
- Zona de protección.
- Zona de servidumbre permanente.

a) La zona de dominio y uso público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) y los colectores. Sus

dimensiones son coincidentes con el suelo ocupado por las construcciones e instalaciones de depuración.

b) La zona de reserva tienen por finalidad establecer zonas de posible ampliación de las instalaciones. Cuando no venga expresamente dibujada en los planos de ordenación podrán ser fijadas en los correspondientes proyectos de construcción.

c) La zona de protección tiene por finalidad evitar efectos medioambientales negativos en el entorno, minimizando las afecciones referidas a ruidos, olores e integración paisajística. Cuando no venga expresamente grafada en los planos de ordenación, sus dimensiones se establecerán, justificadamente, en el documento medioambiental que se tramite junto al proyecto constructivo.

d) Tanto en las zonas de reserva como en las de protección se excluyen los usos residenciales, industriales, sanitarios, culturales y recreativos.

e) Tomando como centro en las instalaciones actuales, se trazará un círculo de 100 m que conformará el Suelo de Protección Servidumbre de la EDAR en donde quedan excluidos los usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

f) Se establece con carácter general una zona de servidumbre a 1,50 metros a cada lado del eje de los colectores subterráneos de aguas residuales, que suponen las siguientes limitaciones:

- Prohibición de efectuar trabajos de arado o similares a una profundidad mayor de 0,50 m.
- Prohibición de plantar árboles, arbustos, realizar cualquier obra de construcción o efectuar acto alguno que pueda dañar las instalaciones.
- Libre acceso del personal y equipos necesarios para el mantenimiento y renovación de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
- Posibilidad de instalar hitos de señalización.

Artículo. 7.26.- ZONA RURAL PROTEGIDA VIARIA / ZRP-AF/CR

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

1. Carreteras:

Albocàsser es atravesado por dos carreteras de la red estatal y por tanto queda sujeto a las determinaciones de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Las carreteras pertenecientes a la Red Local Comunitaria y los terrenos contiguos a las mismas se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (DOCV nº 7.181, de 27 de diciembre de 2013).

Las carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial pertenecientes a la Red Local Comunitaria que afectan al término municipal de Albocàsser, así como sus afecciones sobre el territorio, se detallan a continuación:

Nomenclatura Oficial	Denominación	Titularidad	Zona de dominio público	Zona de protección
CV-15	Pobla Tornessa -Villafranca	Generalitat Valenciana	3	25
CV-129	Coves de Vinroma a Albocàsser	Generalitat Valenciana	3	25
CV-164	Sant Pau-Albocàsser	Generalitat Valenciana	3	25
CV-166	Benasal-Culla	Diputación de Castellón	3	25
CV-130	Albocàsser-Tirig- San Mateo	Diputación de Castellón	3	25
CV-154	Albocàsser-Serratella	Diputación de Castellón	3	25

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

2. Red de caminos municipales:

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

b) El ancho mínimo de todos los caminos rurales será de 5,00 m.

c) Cualquier tipo de vallado de terrenos lindantes con un camino municipal - paredes de cerca, cerramientos calados o setos vivos- con una altura superior a 1 m guardará con respecto a éste la mayor de las siguientes distancias mínimas:

- Distancia mínima a eje de camino: 4,50 m.

- Distancia mínima a linde de camino: 2,00 m.

d) Cualquier tipo de edificación o construcción en terrenos lindantes con un camino municipal con una altura superior a 2,00 m se situará a un mínimo de 5,00 m de la línea de vallado, materializado o no, fijada de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior.

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

3.- Medidas de protección de hábitats.

En el desarrollo de las infraestructuras viarias, será necesario adoptar las medidas correctoras necesarias para evitar la fragmentación de los hábitats en los que se inscribe.

Artículo. 7.27.- ZONA RURAL PROTEGIDA VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF/DP Dominio pecuario)

Comprende las vías pecuarias que atraviesan el Término Municipal. Es la delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable sometido a Especial Protección de Vías Pecuarias y viene reflejada con el código ZRP-AF/DP en la documentación gráfica del Plan.

En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre), en la Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre Vías Pecuarias y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes. El término municipal está atravesado por 5 vías pecuarias la cual se recogen en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias aprobado el año 1975. Queda enumerada en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

NOMBRE DE LA VÍA	LONGITUD	NOMBRE DE LA VÍA	LONGITUD
Azagador Camino Valltorta	5.420,8	Azagador del Bosquet	2.744,0
Azagador Camí Más de Patí	3.633,1	Azagador del Camino Viejo de Castellón	3.687,3
Azagador Cap de Terme	136,2	Azagador del Camino de San Mateo	5.049,4
Azagador Pou de La Figuera	9.666,2	Azagador del Campello	2.123,0
Azagador Real de La Basseta	7.058,3	Azagador del Camí Mas D'En Guasú	2.018,3
Azagador Real de La Mata	7.995,8	Azagador del Camí de Mas de Boix	5.669,6
Azagador de Catí	8.921,7	Azagador del Cap de Terme	12.742,0
Azagador de La Balsa Abad al Pou Matamoros	994,7	Azagador del Cap de Terme / Azagador del Cap de Terme	344,2

Azagador de La Balsa Bustal	894,9	Azagador del Cap de Terme / Cordel Azagador del Cap del Terme	1.721,9
Azagador de La Balsa Navarro	2.613,8	Azagador del Cap de Terme / Cordel de la Rambla de la Viuda o de Castellfort	709,8
Azagador de La Caseta de Grau a Sant Pau	5.866,0	Azagador del Cap de Terme / Cordel del Cap de Terme	9.556,5
Azagador de La Celma	731,9	Azagador del Collet de Les Forques a La Mola	1.921,7
Azagador de La Clota	3.744,9	Azagador del Mas D'En Borrás al Más D'En Brusca	1.803,6
Azagador de La Coriola	2.144,1	Azagador del Pla de Puig	6.004,4
Azagador de La Font Brusca	3.270,5	Azagador del Valle a les Forques	1.407,2
Azagador de La Foyeta Torana	2.314,6	Caçada Real de La Balsa Llorà	11,4
Azagador de La Lloca	1.609,0	Colada Comunal dels Povets	658,9
Azagador de La Moleta	2.704,3	Colada D'En Gali de Abajo	594,3
Azagador de La Moleta / Azagador de La Coriola	137,7	Colada D'En Gali de Arriba	732,3
Azagador de La Rambla San Pau	987,6	Colada de La Masá	1.469,8
Azagador de La Sierra	4.677,7	Colada de Marietas	1.637,7
Azagador de La solana	1.137,5	Cordel Azagador del Cap de Terme	211,7
Azagador de Les Roses	1.090,5	Cordel de Castellfort / Cordel de la Rambla de la Viuda o de Castellfort	13,6
Azagador de San Miguel	6.261,5	Cordel de La Rambla de La Morellana al Mas Nou de Porcar	20,4
Azagador de la Galiana y Matamoros	4.585,8	Cordel del Cap de Terme	688,6
Azagador del Barranco Carrascalet	3.005,1	Vereda Azagador de la caseta de Grau a Sant Pau o de Avelles	2,3
Azagador del Boalar de Arriba	1.435,8	Vereda de Catí	84,7
Azagador del Bobalar de Abajo	596,9	Vereda de l'las Fontetes	37,4

Artículo. 7.28.- ZONA RURAL PROTEGIDA CULTURAL / ZRP-AF/PC

Se refleja en los planos de ordenación estructural y en el Catálogo de Protecciones. Comprende tanto los yacimientos incluidos en el Inventario de la Generalitat Valenciana como aquellos otros que por su valor arqueológico se han considerado. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

En el entorno de vigilancia de los yacimientos se excluyen los usos residenciales, industriales, sanitarios, culturales y recreativos.

El suelo sobre el que se encuentre el yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

No necesitará de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

La relación pormenorizada de los yacimientos, así como su régimen de protección, viene recogido en el consiguiente apartado del Catalogo Protecciones del presente Plan General.

Yacimientos arqueológicos:

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ADSCRIPCIÓN CULTURAL CRONOLOGÍA	UBICACIÓN COORDENADAS
ARQ-01: Abric del Mas de Martí	Abrigo con restos arqueológicos	Neolítico 5.000 a.C.	31T 246152/4478301
ARQ-02: Antona	Alquería islámica	s.XIII/XVI	31T 247318/4470100
ARQ-03: Cova del Trenc	Cueva con restos arqueológicos	Neolítico/calcolítico. V/III milenio a.C.	31T 250624/4475650
ARQ-04: el Bovalar	Poblado en altura	Ibérico / s. VI-V a.C.	31T 248049/4473420
ARQ-05: el Cormulló dels Moros-el Castellar	Poblado fortificado ibérico	Ibérico / s. V-II a.C.	31T 249928/4475906
ARQ-06: el Pollabet	Alquería en altura	Andalusí / s. XIII	31T 246669/4470551
ARQ-07: Forat del Esteró	Cueva con restos arqueológicos	Neolítico/calcolítico. V/III milenio a.C.	31T 251531/4474016
ARQ-08: Fornassos	Poblado en altura.	Ibérico / indeterminado	30T 752769/4472565
ARQ-09: Forques	Asentamiento en llano.	Ibérico, romano / s. III-I a.C.	31T 248868/4471922
ARQ-10: l'Argar	Asentamiento en llano	Andalusí / indeterminado	31T 246896/4470025
ARQ-11: l'Esperança	Asentamiento	Ibérico, romano / s. II a.C.- I d.C.	31T 247920/4470207
ARQ-12: la Moleta	Poblado fortificado	Ibérico / V-IV a.C.	31T 246297/4468363
ARQ-13 les Calçades	Poblado en altura	Ibérico / VI-IV a.C.	31T 247046/4468317
ARQ-14: les Casetes de Sant Pau	Necrópolis	Ibérico / VI-V a.C.	30T 754304/4469341
ARQ-15: les Voltes	Poblado	Ibérico / V-III a.C.	31T 247243/4468765
ARQ-16: Mas d'Aiguaser	Poblado, área de producción	Andalusí -medieval/ s. XIII-XVI	30T 752706/4468514
ARQ-17: Mas d'enBoix	Poblado	Romano / I-II d.C.	30T 753955/4468493
ARQ-18: Mas d'enPeraire	Asentamiento	Ibérico, romano / s. II a.C.-I d.C.	31T 250930/4474291
ARQ-19: Mas d'en Sans	Taller	Eneolítico / indeterminado	31T 245688/4469651
ARQ-20: Mas d'en Selma	Poblado en altura	Bronce, ibérico / I milenio a.C.	31T 247256/4480348
ARQ-21: Povets	Poblado fortificado	Ibérico / V-IV a.C.	31T 245520/4478703
ARQ-22: Mas de les Llomes	Yacimiento al aire libre	Eneolítico / III milenio	31T 752502/4468293
ARQ-23: Mas de Martí	Taller al aire libre	Mesolítico, eneolítico / indeterminado	31T 246267/4478001
ARQ-24: Mas de Sémola	Asentamiento	Ibérico, romano / indeterminado	31T 246297/4474732
ARQ-25: Roeda	Poblado	Ibérico / VI-V a.C.	31T 247230/249373/
ARQ-26: Mas de Bracet II	Yacimiento de sílex al aire libre	Indeterminado	753503/4469223
ARQ-27: Mas de Bracet III	Indeterminado	Andalusí / X-XIII	30T 753714/4469253
ARQ-28: Tossald'enBoix	Poblado	Ibérico / III-II a.C.	31T 249373/4471260
ARQ-29: Mitreres I	Poblado	Ibérico / indeterminado	31T 246218/4472602
ARQ-30: Mitreres II	Asentamiento	Romano / I-III d.C.	31T 246268/4472300

ARQ-31: Mola del Puig	Asentamiento	Ibérico / VI-IV a.C.	30T 753151/4473331
ARQ-32: Planell de la Bastida	Taller de sílex al aire libre	Neo-eneolítico / indeterminado	31T 251615/4475204
ARQ-33: Planell de la Mallaeta	Taller de sílex al aire libre	Neo-eneolítico / indeterminado	31T 251716/4474802
ARQ-34: Planell de la Rompuda	Taller de sílex al aire libre	Neo-eneolítico / indeterminado	31T 251989/4474553
ARQ-35: Planell del Mas d'enPeraire	Taller de sílex al aire libre	Neo-eneolítico / indeterminado	31T 251249/4474163
ARQ-36: Planell del Puntal	Taller de sílex al aire libre	Neo-eneolítico / indeterminado	31T 252419/4474702
ARQ-37: Cova del Peraire	Taller de sílex al aire libre	Neo-eneolítico / indeterminado	31T 251417/4474504
ARQ-38: Puig de la Bastida	Asentamiento	Ibérico	31T 251530/4475133

Artículo. 7.29.- ZONA RURAL PROTEGIDA PARQUE DE LA VALLTORTA / ZRP-AF/PC2.

Dentro del ámbito del Parque cultural de Valltorta y la Gasulla, será de aplicación la normativa del parque, la cual se sobrepondrá a las limitaciones de las calificaciones de base establecidas en el territorio.

ANEXO V Normativa de protección Normas generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

- 1. El ámbito de aplicación de la presente normativa lo constituye el espacio incluido por la línea delimitadora del Parque Cultural de la Valltorta-Gassulla, que acompaña el presente decreto.*
- 2. Este ámbito está dividido en dos áreas diferenciadas: las áreas que corresponden a los bienes que singularmente gozan de la consideración de bienes de interés cultural, así como sus entornos de protección, que se denominarán áreas de entorno; y el resto del parque cultural donde estos se localizan, que recibirán la denominación de área de parque.*

Artículo 2. Obligatoriedad de redactar el plan especial de protección.

- 1. La presente normativa de protección regirá transitoriamente hasta que se provea el preceptivo plan especial de protección o documento asimilable, y este alcance validación patrimonial, de acuerdo con lo que se establece en los artículos 34.2 y 39.4 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.*
- 2. El plan especial podrá prever la asignación de competencias a los órganos de gestión del parque.*

Artículo 3. Órganos competentes.

- 1. Hasta la aprobación del mencionado plan especial de protección, corresponde a la dirección territorial de la consellería competente en materia de cultura autorizar las intervenciones en el área del parque. En este ámbito, los ayuntamientos, mediante informe técnico municipal, podrán derivar la no necesidad de autorización previa en actuaciones que se sitúan fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como sería el caso de las obras e instalaciones que, sin afectar a su percepción exterior, vayan dirigidas a la correcta conservación, buen uso y habitabilidad interior de elementos que no estén expresamente protegidos por el presente decreto. En dichos inmuebles, también quedarían exceptuadas las actuaciones en su envolvente exterior que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes de carácter propio, que no resulten incompatibles con lo que se dispone en la presente normativa. En estas actuaciones, los ayuntamientos comunicarán a la dirección territorial de la consellería competente en materia de cultura, en el plazo de 10 días, la concesión de licencia o aprobación municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, un plano de ubicación, y el soporte fotográfico en el que se acredita la situación de partida, y la mencionada falta de trascendencia patrimonial.*
- 2. Corresponde a la dirección general competente en materia de patrimonio, la autorización de las actuaciones arqueológicas que se realicen en el ámbito del parque cultural, y cuantas intervenciones se lleven a cabo respecto a los bienes de interés cultural y a las áreas de entorno.*
- 3. Todas las intervenciones requerirán, para su autorización patrimonial, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica, que por su especificidad le corresponda, y con la ubicación y el soporte fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.*

Artículo 4. Régimen del suelo del parque cultural.

- 1. La totalidad del suelo del parque cultural que en estos momentos está declarado como no urbanizable, deberá ser clasificado en el planeamiento de los distintos ayuntamientos incluidos dentro del ámbito como suelo rural de especial protección.*
- 2. Si se diera el caso de que se superpongan varios tipos de suelo no urbanizable, prevalecerán las condiciones más restrictivas.*

3. La implantación y desarrollo de suelo industrial requerirá del informe previo y vinculante de la consellería competente en materia de cultura. Como norma general, si fuera necesario desarrollar suelo industrial dentro del ámbito delimitado del parque, este se deberá ajustar al criterio de menor impacto visual y acústico.

Artículo 5. Parcelaciones en parque cultural.

1. La parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estará sujeta a licencia municipal. En suelo no urbanizable solo se podrán realizar parcelaciones rústicas que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria, y no podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de esta legislación.

2. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, de conformidad con la unidad mínima de cultivo, pudieran generar situaciones incompatibles con estas normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

3. Las licencias y los instrumentos que las testimonien deberán hacer constar la condición de indivisibles de las fincas rústicas que resultan, o la superficie mínima en la que se pueden subdividir o segregar para evitar que por el fraccionamiento sucesivo se evite cumplir con la citada normativa.

4. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando concurren algunas de las circunstancias previstas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

5. La existencia de una parcelación urbanística comportará la denegación de las licencias que puedan solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualesquiera otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las infracciones en las que se hubiera podido incidir.

Artículo 6. Usos permitidos en el área del parque.

1. En el interior del parque cultural se permitirán los usos tradicionales del suelo, y las maneras económicas tradicionales de explotación económica agrícola, forestal y ganadera.

2. Se permitirán también los usos terciarios relacionados con la hostelería y alojamientos rurales, siempre que se adecuen al resto de normas específicas de protección, desarrolladas en el presente decreto, y al resto de la normativa sectorial. Asimismo, se permitirán los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social, siempre que por su naturaleza, sea preciso instalarlos en el medio rural.

3. Las actividades lúdicas y recreativas que suponen un contacto respetuoso con la naturaleza y el medio ambiente, también son compatibles con el parque. El plan especial regulará el uso de vehículos de dos ruedas por las sendas del parque cultural.

4. Se permite también la caza, de acuerdo con lo que se dispone en la normativa sectorial, y siempre que no implique una excesiva presión cinegética sobre las especies del parque cultural, o afecte a los bienes protegidos. En ningún caso se podrán disparar armas de fuego contra los abrigos.

5. Las investigaciones científicas relacionadas con el patrimonio cultural y natural del parque.

Artículo 7. Actividades y usos no permitidos en el área del parque.

1. No podrán ejecutarse nuevas carreteras en el ámbito del parque cultural, ni se permitirá la construcción de parques edílicos.

2. No se permiten las explotaciones mineras, vertederos, movimientos de tierra ni las excavaciones con incidencia paisajística. Se exceptúan de esta norma, los desmontes y terraplenados que haya que llevar a cabo para el mantenimiento de los viales públicos y privados que ya existen, que en todo caso requerirán del previo informe previo vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural. No se considera movimiento de tierras con incidencia paisajística la roturación de campos, la construcción de balsas o cualquier otro tipo de actividad agropecuaria, siempre que cuenten con las autorizaciones sectoriales pertinentes.

3. No se permitirá el almacenaje al aire libre, ni el vertido de residuos en suelo no urbanizable. Asimismo se evitará la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o indicativo, y los que dispongan de la expresa autorización demanial, y no generen impacto paisajístico. El plan especial establecerá las características a las que habrán de ajustarse.

4. El acceso con vehículos de motor por zonas o viales que en la actualidad no estén pavimentados, quedan restringidos únicamente a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, servicios, investigación o guardería del parque. Si fuera imprescindible el uso de estos viales para otros usos, habrá de obtenerse la autorización de la dirección territorial de la consellería competente en materia de cultura.

5. Con carácter general, no son aceptables aquellas actividades y usos que lesionen los valores culturales del parque.

Artículo 8. Actividad agropecuaria en el área del parque.

1. En los espacios de uso agrícola deberá mantenerse el parcelario existente con sus elementos anexas tales como caminos, bancales, corrales para el ganado y otros bienes etnológicos y de la arquitectura de piedra seca. Si su sustitución resultara inevitable, deberá documentarse antes, de acuerdo con el protocolo que se desarrollará en el futuro plan especial.

2. Se permitirán y fomentarán los usos agrícolas tradicionales, incluido el regadío en huertas pequeñas, o cuando no impliquen un impacto visual importante. El regadío de cítricos queda expresamente prohibido.

3. Se incentivará la ganadería extensiva frente a la intensiva. Respecto de esta última se fomentará la rehabilitación, y en su caso, la ampliación de las granjas ya existentes.

Artículo 9. Sobre la actividad forestal en el área del parque.

1. La tala de árboles deberá contar con la autorización expresa del órgano competente en materia de medio ambiente. Las repoblaciones forestales deberán hacerse con especies autóctonas, propias de los espacios que se protegen.

2. Las actividades de roturación del suelo deberán contar con la autorización de la dirección territorial de la consellería competente en materia de cultura.

Artículo 10. Construcciones en el área del parque. Normas generales.

1. Las construcciones deberán adaptarse al ambiente en el que se ubican y armonizar con el paisaje y con su entorno rural. Con este fin se ajustarán al concepto de arquitectura tradicional. Cuando estas se emplacen en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico, típico o tradicional, tendrán que armonizar con los mismos.

2. La situación, dimensiones de los edificios, muros, cierres, instalaciones depósitos o plantaciones vegetales no podrán romper la armonía del paisaje rural o urbano, ni desfigurar su contemplación. Las actividades que se desarrollan en estas áreas deberán ser compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y sostenibilidad del medio rural.

3. Se fomentará la rehabilitación frente la nueva construcción de edificios.

Artículo 11. Restauración y rehabilitación de bienes etnológicos inventariados en el área del parque.

1. Los bienes etnológicos inventariados y, con carácter general, todas aquellas construcciones con más de cien años de antigüedad, forman parte de la estructura histórica y tradicional del parque. Para preservar esta riqueza, se permitirá intervenir sobre estos bienes al objeto de recuperarlos para el uso residencial, agropecuario, terciario, de equipamiento o relacionado con cualquier actividad sostenible, que los reutilice y los ponga en valor. El derribo, total o parcial de estos bienes, tendrá carácter excepcional, y deberá ser justificado de manera detallada, y autorizado por la dirección territorial de la consellería competente en materia de cultura, previo informe favorable del técnico municipal.

2. La implantación y los diferentes usos permitidos, tanto si requieren de declaración de interés comunitario como si no, no están sujetos a limitaciones de parcela mínima, distancias mínimas a suelos urbanos o urbanizables. Se podrán implantar los diversos usos sin restricciones en este sentido, para cualquier parcela existente, sea cual sea su tamaño o ubicación respecto a los suelos urbanos o urbanizables.

3. Se permitirá la ampliación de la construcción o del asentamiento protegido preexistente, siempre que las obras de reforma o ampliación no superen el 20 por ciento de su superficie en planta. La consolidación, y en su caso, edificación, deberá mantener la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando los elementos etnológicos y el arbolado existente.

4. Las obras no podrán aumentar el número total de plantas de la vivienda original protegida, y solo se permitirá aumentar la altura de los forjados en orden a la mejora de la habitabilidad. La volumetría de la vivienda se mantendrá desde el punto de vista de su percepción arquitectónica, y se podrán permitir variaciones que no deformen la estética de la composición original del edificio, pero que puedan permitir nuevos volúmenes integrados en la composición.

5. La tipología de los edificios se integrará en el ambiente tradicional de la construcción o asentamiento, de manera que se deberán utilizar, reproducir o imitar, en la medida de lo posible, los métodos constructivos originales, los materiales, la composición de huecos y el tamaño de los mismos, su disposición en los muros y la relación huecosmacizos originales.

6. La tipología de las infraestructuras y servicios asociados a las construcciones o asentamientos serán compatibles con su carácter rústico, y estará totalmente prohibido hacer obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional.

7. Se permitirán las obras de consolidación y mejora de los caminos, siempre que se mantenga su carácter rural. La iluminación será la imprescindible para garantizar una correcta integración, evitando cualquier tipo de contaminación luminica del ámbito.

8. Las instalaciones de los servicios de agua potable, luz eléctrica, y otros, deberán integrarse y evitar impactos visuales, adecuándose al entorno rural en el que se encuentran. La red del alcantarillado se realizará mediante sistemas que aseguren que no se producirán derramamientos de contaminantes al subsuelo.

9. Los propietarios deberán hacerse cargo de la gestión de los residuos generados, y es obligación de aquellos el transporte a los lugares de recogida que tenga asignados el ayuntamiento dentro del término municipal.

10. Deberá garantizarse el tratamiento correcto de los vertidos de aguas residuales, conexión a la red de abastecimiento y autogestión de cualquier tipo de residuo que se pueda producir. La licencia estará condicionada a la garantía y justificación de que se produce un tratamiento correcto de todos los residuos generados.

Artículo 12. Construcción de nuevas viviendas en el área del parque.

1. La parcela mínima para la construcción de una vivienda se establece en 10000 m². La ocupación máxima será del 2 %, y el resto del espacio deberá quedar libre de edificaciones o construcciones, y mantener su uso agrícola, ganadero o forestal.

2. La edificabilidad máxima será de 0,025 m²/m²s. La altura máxima será de 7 metros, que corresponden a bajo más una planta. La separación mínima a caminos e hitos será de 10 metros.

3. La construcción de nuevas viviendas en el área del parque no podrá implicar la formación de nuevos núcleos de población, la distancia mínima con cualquier núcleo habitado será de 500 metros.
4. Las nuevas construcciones deberán garantizar la depuración de los vertidos, y utilizar técnicas y materiales tradicionales que armonicen con el entorno, tal y como se establece en el artículo 10.

Artículo 13. Granjas y edificios dedicados a la ganadería intensiva en el área del parque.

1. Las instalaciones de uso ganadero intensivo deberán mantener una distancia respecto a los edificios a los que se refiere el artículo 11, de manera que se asegure su armonización con la construcción protegida. Podrán ser anexas si se rehabilitan las antiguas construcciones ganaderas para este uso.
2. Las explotaciones ganaderas, situadas en antiguas viviendas tradicionales, deberán guardar las mismas condiciones de estética exterior y volumetría que estas. Los añadidos impropios respecto a la arquitectura tradicional de la comarca tendrán que adecuarse a los criterios de estética establecidos en estas normas, y al uso de técnicas y materiales tradicionales.
3. Las explotaciones ganaderas de nueva construcción tendrán que adecuarse a criterios estéticos compatibles con los valores que se pretenden preservar con esta normativa, y en cualquier caso, minimizar el impacto paisajístico, de acuerdo con lo que se dispone en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.
4. La distancia mínima respecto del casco urbano será de 1000 metros.

Artículo 14. Régimen de las áreas del entorno. Todos los bienes de interés cultural incluidos en el seno del parque, y que tengan entorno declarado y normativa específica, los mantendrán en los términos en que fueron aprobadas. En caso de conflicto, prevalecerá la normativa más proteccionista. En el caso de bienes de interés cultural de carácter urbano, se estará a lo que se disponga en su declaración.

Artículo 15. Usos y actuaciones permitidas en las áreas del entorno.

1. Se permitirán las tareas agrícolas tradicionales y la ganadería extensiva, siempre que no afecten a la integridad, conservación, y difusión de las cuevas y abrigos con arte rupestre.
2. Se permite la limpieza controlada de la maleza y la podadura del arbolado para garantizar la salud del bosque y evitar incendios.
3. Se permiten las obras de cierre de cuevas y abrigos, así como la mejora de los accesos, y aquellas actuaciones imprescindibles para garantizar la seguridad de las personas. Estas intervenciones se regirán por el criterio del menor impacto visual, y se llevarán a cabo sin emplear técnicas agresivas con el entorno.
4. La conservación y restauración de las construcciones y bienes etnológicos existentes, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 11. 5. El estudio, valoración, conservación y difusión de las cuevas y abrigos con arte rupestre, o las acciones similares que se pudieran desarrollar en bienes de interés cultural de cualquier otra naturaleza.

Artículo 16. Usos y actuaciones no permitidas en las áreas del entorno.

1. Dentro del entorno de protección de las cuevas, abrigos y otros lugares con arte rupestre, así como dentro del entorno a otros tipos de bienes de interés cultural, no se podrán colocar cerramientos ni rótulos publicitarios, excepto los que sean necesarios para proteger el bien o señalarlo. Se excluye de esta norma, la señalización de viales que pudieran atravesar el área de protección.
2. Para preservar la integridad del paisaje histórico de las zonas arqueológicas no se autorizará ningún edificio de nueva planta. Solo se permitirá la conservación y restauración de las construcciones existentes. Está expresamente prohibido el incremento de la edificabilidad, y de las alturas de las construcciones preexistentes.
3. No son admisibles los movimientos del suelo con incidencia paisajística, incluidos los que se exceptúen en el artículo 7.
4. Se prohíbe el acceso de vehículos de dos ruedas por las sendas incluidas dentro del entorno de los bienes culturales, salvo para tareas de vigilancia.
5. Se prohíbe la práctica de la escalada y, con carácter general, cualquier tipo de actividad que pueda afectar a la integridad y a los valores de los bienes de interés cultural.
6. Las explotaciones ganaderas existentes, construidas con criterios estéticos antagónicos con los de la presente normativa, podrán continuar con su actividad económica, pero deberán tomar medidas para minimizar el impacto visual que provoquen, mediante el uso de pantallas vegetales o camuflaje cromático. No se admitirá la apertura de nuevas instalaciones ganaderas de tipo intensivo.
7. El cierre de las parcelas deberá hacerse empleando elementos naturales y tradicionales, salvo que se justifique la necesidad de emplear cierres metálicos, y siempre que no se provoque un impacto visual directo sobre el bien de interés cultural. Los cierres de protección de los abrigos quedan exceptuados de esta norma, porque su finalidad es la protección del bien frente a las agresiones externas.

Artículo 17. Normativa de protección arqueológica.

1. Todos los yacimientos arqueológicos incluidos dentro del parque cultural, cuyo inventario se adjunta, se regirán por el que dispone el título tercero de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
2. Para la realización de intervenciones arqueológicas en los yacimientos declarados bien de interés cultural, se requerirá la presentación de un plan director que contendrá: descripción detallada de los objetivos del plan, fases de ejecución y duración de la intervención, así como una propuesta motivada del área de reserva arqueológica del yacimiento, según lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. El plan director deberá ser aprobado por el órgano competente en materia de cultura.

4. El plan director no será necesario para las siguientes intervenciones arqueológicas:

a) Las que se manifiesten como de urgente realización, tanto por motivos de conservación como por otros motivos, siempre que así se justifique, y el carácter de urgencia sea corroborado por el órgano competente en materia de cultura.

b) La documentación gráfica que no implique técnicas analíticas de las manifestaciones rupestres.

Artículo 18. Actuaciones ilegales.

La contravención de lo que contempla la presente normativa determinará la ilegalidad de la actuación con la consiguiente restitución de los valores afectados en su caso y la responsabilidad de sus causantes en los términos establecidos en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y, en su caso, en la legislación urbanística y territorial.

Artículo. 7.30.- ZONA RURAL PROTEGIDA PROTECCION PAISAJISTICA / ZRP-AF/PP.

Se corresponde con las áreas delimitadas en los planos de ordenación con el código ZRP-AF/PP. En estos ámbitos, cualquier actuación a desarrollar que tenga cabida en virtud de la ordenación que le afecte, además de observar las determinaciones del artículo 7.5., deberá aprobar con carácter previo un estudio de integración paisajística de conformidad con lo establecido en el Anexo II de la LOTUP. Se exceptúan los suelos urbanos incluidos en dicho ámbito.

CAPÍTULO VIII. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Artículo. 8.1. DEFINICIÓN.

La red primaria está integrada por los suelos dotacionales de titularidad y uso público y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad dotando de racionalidad y coherencia al desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico.

Artículo. 8.2. RESERVAS DE RED PRIMARIA.

1. Se establecen las siguientes reservas de suelo dotacional de red primaria:

- a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
- b) Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
- c) Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
- d) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.
- e) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o han de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplen análoga función estructurante respecto a cada sector, tales como las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
- f) Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

2. Las reservas de Red Primaria se clasifican de la siguiente forma:

Zonas verdes (y Espacios Libres) en alguna de las categorías siguientes:

- Área de juego (VA)
- Jardines (VJ)

Equipamientos:

- Viario de tránsito (CV)
- Asistencial (QS)
- Administrativo Institucional (QA)
- Infraestructura servicio urbano (QI)
- Educativo-cultural (QE)

PARQUES ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
PV1	Calvario	2 195.0
PV2	Área de juego Plaça de la Font	794.0
PV3	Jardín Almazara	1 036.0
PV4	Parque Sant Pau	21 248.0
PV5	Parque polígono	29 137.0
PV6	Jardín acceso y cementerio	6 654.0

DEPORTIVO RECREATIVO		
PQD-DEP 1	La Planeta	54 240.0

EDUCATIVO CULTURAL		
PQE-DOC1	Centro escolar Joan de Brusca	5 595.0
PQE-DOC2	Centro educativo Plan Especial	14 480.0
PQE-CUL1	Casa de cultura	207.0

SANITARIO ASISTENCIAL		
PQS-SAN1	Centro médico	636.0
PQS-ASI1	Centro de minusvalías	177.0

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
PQI-SUR1	Cuartel casa Guardia Civil	1 388.0
PQI-SUR2	Cuartel Guardia Civil	8 755.0
PQI-SUR3	Centro penitenciario	
PQI-SUR-4.1	Cementerio	2 430.0
PQI-SUR-4.2	Reserva cementerio	7 691.0
PQI-SUR-5	Iglesia	
PQI-SUR-6	Matadero municipal	1842
PQI-SUR-7	Lavadero	198
PQI-HID-1	Depósito de agua de El Puig	239.0
PQI-HID-2	Depósito de agua Sant Pere	1075.93
PQI-HID-3	Depósito de agua Endrebeta	
PQI-HID-4.1	EDAR	1 750.0
PQI-HID-4.2	EDAR ampliación	7 242.0
PQM-1	Pavellón municipal	10526

ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL		
PQA1	Ayuntamiento	451.0
PQA2	Oficina de correos	
PQA3	Centro de dinamización económica y social	
PQA4	Registro de la propiedad	

Artículo. 8.3. USOS DOTACIONALES PUBLICOS Y PRIVADOS.

Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicas o privados se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos. En defecto de normativa específica, se aplicarán los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o en las correspondientes a las Ordenanzas Generales y Particulares de las diferentes subzonas de la ordenación pormenorizada. No obstante lo anterior, siempre que se justifique debidamente, y con arreglo a las necesidades intrínsecas de la edificación o su programa de necesidades, se podrán admitir modificaciones a dichos parámetros urbanísticos.

Artículo. 8.4. USOS DOTACIONALES QUE NO CONSUMAN EDIFICABILIDAD.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, en las parcelas destinadas a usos dotacionales, tanto públicos como privados, que no consuman edificabilidad por estar destinadas a jardines, parques, espacios deportivos al aire libre y usos similares, se permitirán pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total.

Artículo. 8.5. CEMENTERIO.

El emplazamiento del cementerio queda sujeto a la reserva establecida para ello. En el entorno del terreno destinado a la ampliación del cementerio se establece un perímetro de protección de 25 metros calificado como zona dotacional del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcciones, salvo aquellas emplazadas con anterioridad al Plan. No será necesario el ajardinamiento cuando el entorno natural del cementerio no lo requiera.

A partir del perímetro de esta primera zona de protección se establece una segunda zona de terreno de 225 metros de anchura, en la que únicamente se podrán autorizar: a) Instalaciones de carácter industrial no alimentarias o de servicios técnicos para las infraestructuras urbanísticas y de equipamiento comunitario.

- b) Viviendas unifamiliares.
- c) Explotaciones agropecuarias.

La idoneidad del terreno de ampliación deberá acreditarse mediante un estudio hidrogeológico.

El estudio definirá el funcionamiento hidrogeológico del subsuelo de la zona situada en el entorno del emplazamiento del cementerio, estableciendo, a partir de las metodologías adecuadas, las litologías y estructuras de los materiales, el grosor de la zona no saturada, tipo de porosidad y concluyendo sobre el riesgo potencial de afectación de las aguas subterráneas. El estudio hidrogeológico únicamente es exigible en el caso de que la ampliación del cementerio se haga fuera del recinto existente ya autorizado.

Art.8.6. SUELO DOTACIONAL ESCOLAR

Las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Coeficiente de edificabilidad máximo 1,00 m²t/m²s.
- Coeficiente de ocupación de parcela máximo 50 por ciento.
- Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.
- Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Altura de cornisa 12 m.
- Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa 15.

CAPÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1.- INTRODUCCIÓN

Artículo 9.1.- OBJETO.

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

Artículo 9.2.- FORMAS DE INTERVENCIÓN.

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

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos, así como la declaración de ruina.
- c) Información urbanística.

SECCIÓN 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 9.3.- ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS.

1. Estarán sujetos a previa licencia cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 9.4.- CLASES O TIPOS DE LICENCIAS.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

2. Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente Plan.

Artículo 9.5.- PROCEDIMIENTO.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, Licencias Urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En caso de solicitud de certificación de acto presunto, esta corresponderá evacuarla en sentido favorable o desfavorable, según lo anterior, a la Alcaldía.
3. En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, si esta afectara a elementos fundamentales de la licencia, se requerirá nueva licencia. En los demás casos será suficiente la modificación del proyecto originario.
4. En el caso de que una edificación estuviera sujeta de un expediente de infracción urbanística, no se podrá otorgar licencia de primera ocupación, hasta que fuera subsanada la irregularidad correspondiente.

Artículo 9.6- CADUCIDAD Y PÉRDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS.

1. Caducidad.

- a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación, y el contenido de las presentes Normas.
- b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.
- c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior. En todo caso caducarán las licencias transcurrido un año o dos años desde la concesión de licencia menor o mayor, según los casos, si no hubiesen finalizado las obras (salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados).
- d) Para las licencias de actividades e instalaciones, el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año.
- e) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo para edificar establecido en la licencia, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.
- f) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

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

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

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad. La licencia de actividad se entenderá caducada si cesase la actividad durante un plazo igual o superior a dos años.

Artículo 9.7- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

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

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables no ordenados pormenorizadamente por el Plan General en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

3. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala 1:1.000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000, como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, sin perjuicio de la legislación civil aplicable al caso.

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

Artículo 9.8.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Unidades de Ejecución o, en los casos en que el Proyecto de Urbanización forme parte de un Programa, a la aprobación de éste.

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

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Artículo 9.9.- LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DE OTRAS OBRAS ANÁLOGAS.

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos
- c) Las obras de demolición
- d) Las obras de reforma de los edificios
- e) Las obras menores

Para la obtención de la licencia será imprescindible entregar la solicitud debidamente rellenada, así como la presentación de los siguientes documentos: IAE del constructor, dos copias del proyecto visado y firmado, impreso estadístico y el nombramiento del director de la obra.

2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías

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

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

Artículo 9.10.- LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Se actuará conforme lo establecido en el catálogo de bienes y espacios protegidos

Artículo 9.11.- LICENCIA DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

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

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

I) Obras civiles singulares:

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

II) Actuaciones estables:

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a SECCIÓN enunciativa, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

III) Actuaciones complementarias:

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

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos I) y II) que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Los proyectos de las obras incluidas en este ámbito se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Artículo 9.12.- LICENCIAS DE OCUPACIÓN.

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

Artículo 9.13.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES.

1.- Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad); para todas ellas se deberá presentar proyecto firmado por técnico competente. La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que establecerán su concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación.

Artículo 9.14.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.

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

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en suelo urbano o urbanizable. En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas respecto del régimen de dicho suelo.

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

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

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

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

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

Artículo 9.15.- CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS.

1.- En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que su conjunto pugne con el ornato o afeen el aspecto exterior. En tal supuesto si requerido el propietario, éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento asumirá la

obligación y cargo del propietario del solar o edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la Licencia.

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

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

Terminadas las obras y en su caso realizado lo prescrito en el párrafo anterior, el propietario en el plazo de los 15 días siguientes lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente Certificado Final de Obra debidamente autorizado por él o los Colegios Profesionales correspondientes, en garantía de que han sido realizadas con arreglo al Proyecto Técnico y Licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica o Municipal en vista de Inspección Final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene el correspondiente permiso del Ayuntamiento el cual se concederá cuando conste acreditado en el expediente el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se autorizará el traslado de muebles, el ejercicio de actividades, apertura de establecimientos y en general ningún uso que sea susceptible la edificación, sin que se acredite el cumplimiento de las presentes prescripciones.

SECCIÓN 3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

Artículo 9.16.- REGULACIÓN.

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

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

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

SECCIÓN 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 9.17- PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

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

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en el

lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente previo el pago de la Tasa por expedición de documentos que, en su caso, se apruebe.

3. A los fines de este artículo, el local de consulta dispondrá de copias integrales y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las modificaciones de las delimitaciones unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

Artículo 9.18- CONSULTAS PREVIAS A LAS LICENCIAS.

1.- Podrán formularse consultas por escrito previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 9.19.- CONSULTAS DE RÉGIMEN JURÍDICO.

1.- Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 9.20.- CONSULTA PREVIA PARA LA PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO O PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo, aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 9.21.- CONSULTAS EN MATERIA DE INTERVENCIÓN SOBRE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

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

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

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

Artículo 9.22.- SILENCIO ADMINISTRATIVO EN MATERIA DE CONSULTAS.

1.- Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

SECCIÓN 5: CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

Artículo 9.23.- OBLIGACIÓN DE CONSERVAR.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.
3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Artículo 9.24.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO.

1. Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

a) **De seguridad:** las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) **De salubridad:** se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) **De ornato:** se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) **De decoro:** los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

2. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el artículo siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 9.25.- ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS SOBRE EDIFICACIONES.

1.- Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Artículo 9.26.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda el exceso sobre el deber normal de conservación.

3. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Artículo 9.27.- DEFINICIÓN DE RUINA.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por la LOTAU.

2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

3. Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

4. No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

Artículo 9.28.- RESPONSABILIDAD DE LA PROPIEDAD EN CASO DE RUINA.

1.- Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Artículo 9.29.- CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA.

1. La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio

protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.

2. Cuando la ruina sea inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.

CAPÍTULO X. PROGRAMAS DE PAISAJE

Mediante Programas de paisaje se articularán actuaciones de consolidación, creación y mejora de los espacios de interés paisajístico del municipio. Para ello se genera en el presente Estudio de Paisaje una norma de delimitación de actuaciones mediante Programas de Paisaje.

Artículo 10.1 RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA

No se delimitan ámbitos expresamente. En el desarrollo del Plan General se determinarán aquellas áreas concretas sujetas a programas de restauración paisajística y se conformarán en como complemento del presente documento.

No obstante y con carácter general, los proyectos de restauración paisajística alcanzarán a todas aquellas áreas del término en donde hayan existido actividades extractivas.

ARTÍCULO 2. RECORRIDOS PAISAJISTICOS

Se establecen en el estudio de Paisaje tres recorridos paisajísticos:

ITINERARIO A: ALBOCACER-CUEVAS DE VINROMA

ITINERARIO B: ALBOCACER-YACIMIENTOS DE SALSADELLA

ITINERARIO C: ALBOCACER-L'ALT MAESTRAT

Estos recorridos en su total integridad deben ser equipados con la señalética que el Programa determine, siempre respetando la integración paisajística, y garantizar su ejecución para uso como recorridos ciclistas y peatonales.

Albocasser, julio 2016

El representante del equipo redactor
Francisco Segarra Bel.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICION TRANSITORIA 1.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

b) Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Este régimen será de aplicación siempre en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas. Únicamente podrán autorizarse las obras correspondientes a pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

c) Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios, construidos con la preceptiva licencia municipal, que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por nuevos viales o zonas verdes cuyo volumen, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este Plan General.

d) Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante y a las que es de aplicación el régimen siguiente: No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

DISPOSICION TRANSITORIA 2.

1.- Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

a.- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

b.- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

c.- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

d.- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

e.- Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables así como las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

DISPOSICION TRANSITORIA 3.

1.- Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Diferido:

Los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso, a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local.

DISPOSICION TRANSITORIA 4.

1.- Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial:

Las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiendo referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

DISPOSICION TRANSITORIA 5.

1.- Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

DISPOSICION TRANSITORIA 6.

1.- Cuando una instalación implantada con licencia no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

DISPOSICION TRANSITORIA 7.

1.- La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

DISPOSICION TRANSITORIA 8.

1.- Queda prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

DISPOSICION FINAL DEROGATORIA

1.- Quedan derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan General, sin perjuicio de que, en ciertos casos, parte de sus determinaciones o la totalidad de las mismas sean asumidas en los términos regulados en las presentes Normas Urbanísticas.