



ADMINISTRACIÓ AUTONÒMICA / ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I MOBILITAT / CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD

05393-2022-U

CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRIT. Y MED. AM

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

ASUNTO: ACUERDO CTU

EXTE: GVA-APLANPG 1376800. C20200017

El Director General de Urbanismo, con fecha 28 de noviembre de 2022, resolvió lo siguiente:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 28 de octubre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

« 1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General del municipio de Atzeneta del Maestrat, supeditando la eficacia de esta aprobación a la mera formalización documental consistente en la incorporación a la escala adecuada de los cambios en el plano de ordenación derivados del anexo informado favorablemente por la Conselleria competente en educación, así como en la incorporación de los cambios en el texto de las normas que se indican en el citado Anexo.

2º.- DELEGAR en el Director General de Urbanismo la facultad de comprobar que la corrección se ha efectuado en los términos acordados, tras lo que ordenará la publicación de la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia».

El 25 de noviembre de 2022 el Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat ha remitido la documentación del Plan General en la que incorpora los cambios a los que se refería en anexo de educación al que se refería el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo. El documento de subsanación ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22 de noviembre de 2022.

Según resulta del informe favorable emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo, la documentación remitida por el Ayuntamiento a efectuado adecuadamente la corrección técnica a que se refería el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo. Por lo tanto, procede que por el Director General de Urbanismo se ordene la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

En virtud de todo lo que antecede, en ejercicio de la delegación efectuada en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, y conforme a lo previsto en el artículo 5.2 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero,

RESUELVO:

ORDENAR la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de octubre de 2022, de aprobación definitiva del Plan General del municipio de Atzeneta del Maestrat.

De conformidad con ello, se publica el siguiente acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 28 de octubre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

«VISTO el expediente relativo al Plan General del municipio de Atzeneta del Maestrat, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El 13 de marzo de 2009 el Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat remitió al órgano ambiental el borrador del Plan General, ello para que se emitiera el documento de referencia previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El 24 de julio de 2012 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió el documento de referencia.

El Pleno del Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat, en sesión de 28 de febrero de 2014, acordó someter a información al público el Plan General, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 6 de marzo de 2014, en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón y en el tablón de Edictos del Ayuntamiento. Durante la información al público, en la que se solicitaron los correspondientes informes sectoriales, se presentaron diversas alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 26 de mayo de 2014, aprobó la propuesta de memoria ambiental y la nueva versión del Plan General, y solicitó del órgano ambiental la aprobación de la memoria ambiental.

La Comisión de Evaluación Ambiental aprobó la memoria ambiental del Plan General en sesión de 26 de octubre de 2017.

El Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el Plan General en sesión de 12 de abril de 2019.

SEGUNDO.- La solicitud del Ayuntamiento de aprobación definitiva del Plan General de Atzeneta del Maestrat tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón el 4 de febrero de 2020 a través de la Plataforma Urbanística Digital. El 5 de febrero de 2020 se le solicitó al Ayuntamiento que remitiera una copia completa del expediente administrativo de la tramitación municipal del plan, lo que supuso la interrupción del plazo para resolver. La documentación requerida fue remitida directamente desde la aplicación APLANPG el 13 de febrero de 2020.

Una vez examinado el expediente, se observó que el anuncio de la exposición pública del Plan General no había sido publicado en prensa escrita de gran difusión, lo que fue comunicado al Ayuntamiento mediante escrito este servicio el 25 de junio de 2020. El Pleno del Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat, en sesión de 17 de julio de 2020, acordó someter de nuevo a información pública el Plan General, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 29 de julio de 2020 y en el periódico Mediterráneo de 31 de julio de 2020. Durante esta información al público no se presentó ninguna alegación.

Mediante escritos del Servicio Territorial de Urbanismo de 6 de febrero de 2020 se solicitaron informes de los siguientes organismos:

- La Unidad de Inspección del Patrimonio Cultural Valenciano del Servicio Territorial de Cultura y Deporte.
- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje.
- El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje.
- El Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Urbana.

- La Diputación Provincial de Castellón.
- La Dirección Territorial de la Conselleria competente en sanidad.
- La Secretaría Autonómica de Educación y Formación Profesional de la Conselleria competente en educación.
- La Confederación Hidrográfica del Júcar.
- La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.
- El departamento competente en agricultura de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.
- El Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.
- La EPSAR
- El departamento competente en seguridad y emergencias.

TERCERO.- La tramitación autonómica del Plan General quedó suspendida de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

El 18 de mayo de 2020 se publicó en el DOGV la resolución del 13 de mayo de 2020, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se resolvió continuar con determinados procedimientos conforme a lo previsto en el apartado 4 de la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19. Esta resolución acordó la continuación de los procedimientos autonómicos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, así como también de los procedimientos de aprobación de las declaraciones de interés comunitario. La resolución produjo efectos desde el día de su publicación en el DOGV.

CUARTO.- La Comisión Informativa de Urbanismo de Castellón, en su sesión de 4 de diciembre de 2020, ejerció sus competencias de coordinación en relación con determinados informes sectoriales, ello conforme a lo ahora señalado en los artículos 57.5 y 55.4 del TRLOTUP. En concreto, y en relación con el informe solicitado en materia de educación, se acordó lo siguiente:

«Mediante escrito de 6 de febrero de 2020 se solicitó informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria competente en educación.

El 9 de noviembre de 2020 el Servicio Territorial de Urbanismo recordó a este departamento que no se había recibido el informe solicitado, y se le informó igualmente de lo siguiente:

“En relación con ello, se le informa que, transcurrido el citado plazo (el de emisión del informe), según lo establecido en el artículo 80.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC), se continúa el procedimiento de aprobación. Del mismo modo, se informa que el expediente podrá incluirse en la siguiente sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo de Castellón a los efectos de aplicar lo establecido en los 55.4 y 53.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en la redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero (en adelante LOTUP)”

Según lo establecido en el artículo 83.2.b de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, aplicable en este procedimiento, durante la tramitación del Plan es preceptivo solicitar informe de la Conselleria competente en educación.

El vocal en la Comisión Informativa de Urbanismo del departamento autonómico competente en educación señala que a los efectos de lo previsto en estos preceptos legales, se emite informe verbal favorable a las determinaciones del Plan General de Atzeneta relativas a educación».

QUINTO.- Durante la tramitación autonómica del Plan General, el Ayuntamiento ha ido presentando sucesivamente diversos anexos de subsanación para ir dando respuesta a las observaciones que iban efectuando en sus informes las distintas administraciones sectoriales consultadas. En esos anexos, las correcciones que sucesivamente se iban llevando a cabo en el plan quedaban reflejadas de forma parcial, de modo que, una vez obtenidos los pronunciamientos de todos los departamentos implicados el Ayuntamiento debía redactar un texto refundido que incorporara todos los condicionantes sectoriales. De igual modo, se han ido presentando las correcciones que el Servicio Territorial de Urbanismo ha ido exigiendo. Esta versión consolidada fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de junio de 2022.

El Servicio Territorial de Urbanismo procedió a verificar la correcta incorporación, en las determinaciones finales del Plan General, de las rectificaciones señaladas en los distintos anexos de subsanación. Se observó que algunas determinaciones en materia de telecomunicaciones, residuos, espacios protegidos y riesgo de inundación, por error, no se habían reflejado, lo que fue comunicado al Ayuntamiento mediante escrito de 11 de agosto de 2022. El 14 de septiembre de 2022 el Ayuntamiento remitió a través de la aplicación APLANPG una nueva versión de las normas urbanísticas y la nueva ficha del sector ZND-IN con las deficiencias subsanadas. El 7 de octubre de 2022 el Pleno del Ayuntamiento aprobó de nuevo el Texto Refundido del Plan General de Atzeneta, incorporando la última versión de las normas urbanísticas y de la ficha del sector ZND-IN.

SEXTO.- El documento del Plan General de Atzeneta del Maestrat está formado por:

- Memoria informativa.
- Planos de información.
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Memoria justificativa.
- Estudio económico, incluyendo estudios de la sostenibilidad económica y de la viabilidad económica de las unidades de ejecución.
- Normas Urbanísticas y Fichas.
- Catálogo.
- Planos de ordenación.
- Estudio de Paisaje.
- Informe de sostenibilidad ambiental con memoria ambiental. Incluyendo un anejo de flora y fauna, una memoria de impacto patrimonial, un estudio acústico, un estudio de recursos hídricos, un estudio de residuos, un estudio de demanda de vivienda y un estudio de patrimonio rural.

SÉPTIMO.- El objeto del documento es dotar al municipio de Atzeneta del Maestrat de un Plan General que sustituya a las Normas Subsidiarias de 27 de septiembre de 1984.

El resumen de superficies de las Normas Subsidiarias de 1984 es el siguiente:

SUELO URBANO	SUPERFICIE (m2)
Residencial (no hay industrial)	256.361
Zona Deportiva	14.421
Dotación Escolar	15.630
Viales	103.264
Zonas Verdes	18.686
TOTAL SUELO URBANO	408.362

SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE (ha)
SNU Común	6.008,20
SNU Protegido Forestal	278
SNU Protección Servidumbre Carreteras	147
Sistema General de Espacios Libres (El Castell)	6
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	6.439,20

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

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (ha)
%	Suelo Urbano
44,14	0,62%
Suelo Urbanizable	4,96
0,04%	Suelo no Urbanizable
7.072,68	99,34%

El nuevo modelo territorial que se propone para el municipio y establecido en el Plan General que se tramita es el siguiente:

• Con respecto al Suelo Urbano, se diferencia, por un lado, el suelo urbano consolidado, conformado por el suelo ya urbanizado y por el suelo susceptible de ser urbanizado mediante actuaciones aisladas con el objeto de completar las manzanas semiconsolidadas y las manzanas ubicadas en el borde urbano. Este suelo se califica como Núcleo Histórico. Por otro lado, también se clasifica como suelo urbano, aquellos terrenos carentes de urbanización y susceptibles de ser desarrollados mediante actuaciones integradas. Para ello, se delimitan y ordenan pormenorizadamente 19 unidades de ejecución. Este suelo se zonifica como Ensanche, Ampliación del casco y Viviendas Aisladas. La superficie clasificada como urbana se destina a un uso residencial, siendo compatible el uso terciario.

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Superficie
SUELO URBANO	441.358,65
S. U. Consolidado	259.049,28
S. U. sin consolidar	182.309,37

S. U. sin consolidar	182.309,37
U.E.-1	8.312,89
U.E.-2	4.064,19
U.E.-3	9.976,62
U.E.-4	3.202,36
U.E.-5	6.211,43
U.E.-6	5.444,87
U.E.-7	8.297,35
U.E.-8	3.437,67
U.E.-9	7.590,51
U.E.-10	6.874,68
U.E.-11	21.778,33
U.E.-12	4.568,84
U.E.-13	12.496,80
U.E.-14	6.406,07
U.E.-15	4.441,78
U.E.-16	21.578,02
U.E.-17	6.373,64
U.E.-18	11.819,39
U.E.-19	29.433,93



• En el modelo territorial propuesto se prevé un sector de Suelo Urbanizable industrial sin ordenación pormenorizada (ZND-IN) de 31.705,48 m². También se clasifica como suelo urbanizable una superficie de 17.950,28 m², destinada a un uso dotacional público y adscrita, a efectos de gestión, al sector propuesto.

SUELO URBANIZABLE	49.655,76
Industrial	31.705,48
Dotacional	
PJL-1	10.799,90
PJL-2	6.018,98
PID-5 (ampliación)	1.131,40
TOTAL	491.014,41

• El Suelo No Urbanizable, se ordena de la siguiente manera:

Suelo No Urbanizable Común	3.686,88 ha
Suelo No Urbanizable Protegido	3.385,80 ha

El Plan General califica como Suelo No Urbanizable Común aquel suelo de naturaleza rústica que no posee ningún valor susceptible de ser protegido y sin presencia de riesgos naturales. En ellos, el Plan General prevé la siguiente zonificación:

Zona Rural	m2	Ha	%
Z.R. Común Agropecuaria			
ZRC_AG1	1.357.763,76	135,78	1,91
ZRC_AG2	762.442,89	76,24	1,07
ZRC_AG3	4.078.869,48	407,89	5,73
ZRC_AG4	11.388.030,50	1.138,80	15,99
ZRC_AG5	5.366.297,13	536,63	7,54
Z.R. Común Forestal			
ZRC_FO	13.915.400,96	1.391,54	19,54
Total Zona Rural Común	36.868.804,73	3.686,88	51,78

Por otro lado, el Suelo No Urbanizable Protegido se califica de conformidad con la legislación sectorial. El Plan General establece las siguientes categorías de SNUP, según el origen de la protección.

Z.R. Protegida*			
Natural			
ZRP_NA_FO	31.540.177,28	3.154,02	44,30
ZRP_NA_CA	1.326.360,87	132,64	1,86
ZRP_NA_SE	5.564,78	0,56	0,01
ZRP_NA_PA	19.396.373,41	1.939,64	27,24
ZRP_NA_ZEC	10.000,00	1,00	0,01
ZRP_NA_PNM	44.000,00	4,40	0,06
Por riesgos			
ZRP_RI_I	2.403.502,94	240,35	3,38
Por afecciones			
ZRP_AF_YA	157.080,00	15,71	0,22
ZRP_AF_AI	9.092.971,84	909,30	12,77
ZRP_AF_CU	Se limita a la cavidad		
ZRP_AF_VP	2.824.846,59	282,48	3,97
ZRP_AF_MA	994.500,88	99,45	1,40
ZRP_AF_IN	1.923.191,67	192,32	2,70
ZRP_AF_RE	477.965,57	47,80	0,67
ZRP_AF_VI	8.932.201,25	893,22	12,55
Total Zona Rural Protegida	33.858.026,32	3.385,80	47,55

OCTAVO.- En el procedimiento autonómico de aprobación definitiva del Plan General de Atzeneta se han emitido los siguientes informes:

-Informe favorable de la Agencia Valenciana de Seguridad y Emergencias de 4 de marzo de 2020.

-Informe favorable de la EPSAR de 25 de marzo de 2020, en el que se efectúan ciertas observaciones a modo de recordatorio.

-Informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio de 26 de marzo de 2020 en relación con la adaptación del Plan General a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

-Informe favorable del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de 6 de abril de 2020.

-Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de 4 de mayo de 2020 en relación con los espacios de la Red Natura 2000 afectados por el Plan General, en el que se efectúan una serie de observaciones a tener en cuenta.

-Informe desfavorable de la Unidad de Inspección del Patrimonio del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de 12 de mayo de 2020, completado por otro con condicionantes de 10 de junio de 2020. Finalmente, se emite informe favorable el 19 de mayo de 2022.

-Informe en materia de agricultura emitido por la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica de 3 de marzo de 2020, en el que se manifiestan ciertos condicionantes a la aprobación del plan, completado por otro favorable de 10 de junio de 2020 con sugerencias.

-Informe desfavorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de 20 de marzo de 2020, completado por otro favorable de 18 de junio de 2020.

-Informe en materia forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente de 14 de julio de 2020, en el que se efectúan una serie de observaciones a tener en cuenta. Finalmente, se emite informe favorable sin observación alguna el 2 de agosto de 2022.

-Informe desfavorable del Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad de la Conselleria de 10 de septiembre de 2020, completado por otro igualmente desfavorable de 16 de mayo de 2022. El 18 de octubre de 2022 el Servicio de Planificación emite un último informe en el que exige que se elimine la referencia incluida en la memoria económica del plan sobre la financiación de la ronda urbana incluida en el Plan General. El Ayuntamiento ha atendido a esta observación.

-Informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 20 de noviembre de 2020, condicionado a que se incorporara el Catálogo de Paisaje al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Finalmente, se emite informe favorable sin observación alguna el 4 de abril de 2022.

-Informe favorable de la Conselleria competente en educación de 27 de octubre de 2022.

-Informes desfavorables de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 15 de mayo de 2020 y de 11 de septiembre de 2020, completados por otro favorable de 11 de enero de 2022, en el que se recuerda que este informe favorable no exime de tener que atender las determinaciones que puedan establecerse en las autorizaciones preceptivas de conformidad con la normativa en materia de aguas.

-Informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio de 4 de marzo de 2022 en relación con el PATRICOVA, en el que se efectúan una serie de consideraciones finales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), que ha refundido en un único cuerpo legal la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) y sus posteriores modificaciones, establece que los instrumentos de planeamiento que hubiesen iniciado su información al público con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP «se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior». El Plan General de Atzeneta del Maestrat inició su información al público con la publicación del anuncio insertado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 6 de marzo de 2014. Por lo tanto, este procedimiento ha de resolverse de conformidad con la legislación anterior a la LOTUP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta función de coordinación en relación con los informes sectoriales emitidos en la tramitación de un Plan se contempla ahora en los artículos 55.4 y 56.4 del TRLOTUP, así como también en el artículo 8 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, en particular como función de las Comisiones Informativas de Urbanismo.

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

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

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

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

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

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

El 26 de octubre de 2017 se aprobó por la Comisión de Evaluación Ambiental la memoria ambiental del Plan General. La memoria ambiental establece las siguientes condiciones que deben ser incorporadas al plan antes de la aprobación definitiva:

- «1.- El crecimiento se ajustará a la ETCV:
 - El crecimiento residencial que se ha planteado tanto urbano como urbanizable se descartará, quedando como SNUC-3.
 - El crecimiento industrial no deberá sobrepasar el límite de la ETCV, es decir, 19.215 m². No obstante, si la superficie de suelo que está considerado como de actividades económicas e incluida en el actual suelo urbano (aproximadamente 1,25 has.) se va a transformar en residencial, en este caso se podrá crecer en industrial en una superficie equivalente a la misma además de la superficie de 19.215 m² indicada como límite por la ETCV. La porción del crecimiento industrial que se descarte quedará como SNUC-3.
- 2.- Inundabilidad: Se cumplirá lo establecido en el informe del servicio de ordenación del territorio de fecha 17/07/2015:
 - PAD 4: deberá cumplir el artículo 20 de la normativa urbanística del PATRICOVA.
 - SUZR 4: no es necesario al deber descartarse el crecimiento residencial propuesto.
 - PAD 5: se descartará o se propondrá una nueva ubicación de acuerdo con lo que se indica en el apartado 3.5 de estas determinaciones.
 - PID 8 (subestación eléctrica): se descartará o se propondrá una nueva ubicación en el entorno del casco urbano, en SNUC-3 y que evite el riesgo de inundación de acuerdo con la normativa PATRICOVA. Se deberá establecer a una distancia del suelo urbano y urbanizable residencial igual a la ahora propuesta, aproximadamente 550 m.
 - PED 2 se descartará o se reajustará su ámbito a la zona sin afección de inundabilidad.
 - Criterios generales que deberán cumplirse:
 - Los preceptos del artículo 20 de la normativa urbanística del PATRICOVA respecto a la adecuación de las edificaciones y la realización de obras de defensa que conlleven la minimización de la vulnerabilidad.
 - Al respecto de los usos futuros a asignar a dichos espacios (referidos en el informe antes citado) se deberá dar cumplimiento, de forma estricta, al Decreto 104/2014, respecto a la no afección del riesgo de inundación de las zonas destinadas a usos educativos.
 - Todas estas consideraciones deberán recogerse en las fichas de planeamiento y gestión como condicionantes ineludibles para el desarrollo de los espacios determinados (referidos en el informe antes citado).

Previamente a la aprobación definitiva se obtendrá informe favorable del servicio de ordenación del territorio respecto a la inundabilidad.

3.- Paisaje: se modificará el plan en los siguientes puntos, y previamente a la aprobación definitiva, se obtendrá informe del servicio de infraestructura verde y paisaje, incorporando en su caso las determinaciones que en el mismo se indiquen.

3.1.- Infraestructura verde (sistema de espacios abiertos):

3.1.1.- Las franjas de afección visual delimitadas junto a las carreteras deben ampliarse para ajustarse al análisis visual realizado, principalmente en los accesos al municipio y en el SUZ-IND 1.

3.1.2.- Se redelimitará la infraestructura verde en el entorno urbano para concretar las zonas incluidas en la misma como espacios de conexión entre el casco urbano y la infraestructura exterior. Se elaborará un plano que represente esta delimitación a escala urbana (incorporando los miradores y recorridos urbanos mencionados en los programas de paisaje propuestos, que deben quedar conectados al resto de la infraestructura verde).

3.2.- El Catálogo de Paisaje se integrará en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o como anexo al mismo. Se identificarán los ejemplares vegetales mencionados en las fichas (Roble de Piquera, aladierno, etc.) para incluirlos de manera individualizada en el catálogo como recursos paisajísticos.

3.3.- Los programas de paisaje se incorporarán al Plan General como fichas independientes o como condiciones de las fichas de planeamiento y gestión para el desarrollo de los sectores o unidades de ejecución.

3.4.- Las normas de integración paisajística se incorporarán, incluyendo su texto completo, a la normativa urbanística del Plan o a las fichas de planeamiento y gestión en función de su alcance.

3.4.1.- Ficha SUZ IND1: se incorporarán a la misma los condicionantes paisajísticos.

3.4.2.- Fichas de unidades de ejecución y sectores urbanizables previstos después de efectuar las modificaciones consecuencia del resto de condicionantes de la presente memoria: se incorporarán garantías para una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

3.4.3.- Elementos catalogados:

- Grado 1: establecer perímetros de protección superiores a los propuestos en algunos elementos, de acuerdo con el análisis de afección visual, pudiendo coincidir estos perímetros con los derivados de su condición de bienes o espacios con protección cultural.

- Grado 2: se establecerá la necesidad de elaborar un estudio de integración paisajística para estudiar la preservación de sus valores paisajísticos en las actuaciones que se desarrollen en esos ámbitos.

3.4.4.- Se establecerán limitaciones de actuaciones en los espacios que integran en la infraestructura verde, independientemente de la clasificación del suelo, además de la aplicación de las mejores técnicas de integración paisajística.

3.5.- La reserva de suelo para dotación PAD 5 (administrativo institucional) se descartará en la ubicación propuesta o se propondrá otra ubicación en el entorno del casco urbano, en SNUC-3, que evite el riesgo de inundación de acuerdo con la normativa PATRICOVA y que además sea informada favorablemente por el servicio de infraestructura verde y paisaje.

3.6.- Suelo urbanizable residencial: para los límites de las actuaciones previstas con la rambla de Atzeneta (UE 12, PJJ 1 y PJJ 2) se concretará el tratamiento paisajístico en las fichas de planeamiento y gestión o en las normas urbanísticas.

En la zona PJJ 1, entre la carretera CV-170 y la rambla de Atzeneta, se deben mantener las características del paisaje existente (muros de piedra, tratamiento horizontal de la vegetación, etc.).

3.7.- Suelo urbanizable industrial: se ajustará su delimitación a la delimitación de la infraestructura verde junto a la carretera CV-165 para preservar las vistas hasta la ermita de San Gregorio, la hilera de cipreses y el cementerio y se procurará adaptarse a las trazas del paisaje existente (caminos rurales, patrón parcelario, etc.), sin perjuicio de lo indicado en el apartado 1 de las presentes determinaciones.

3.8.- Suelo no urbanizable común: se concreta en el apartado siguiente número 4.

3.9.- La circunvalación o ronda urbana propuesta separada del suelo urbano, a gran distancia del mismo, se descartará, eliminándose de los planos de ordenación.

4.- Suelo No Urbanizable:

4.1.- En los casos en los que en los planos de ordenación se superpongan varias calificaciones diferentes de suelos, prevalecerá la calificación más restrictiva ambiental para los usos y actividades, y las condiciones de las mismas.

4.2.- Suelo no urbanizable protegido:

4.2.1.- Los suelos no urbanizables de protección forestal y de protección paisajística deben permitir la posibilidad de que los trazados de infraestructuras lineales (carreteras, líneas eléctricas, gasoductos, etc.) puedan discurrir por ellos, no obstante, deberá justificarse que no es posible trazados alternativos que afecten a suelo no urbanizable común.

4.2.2.- SNU protección paisajística: - En aquellos terrenos no forestales incluidos en el SNU de protección paisajística podrán desarrollarse actividades agrícolas y ganaderas adoptando medidas de integración paisajística. - La prohibición de las labores de desbroce y tala de árboles en este tipo de suelo, se eliminará o se corregirá para permitir los desbroces y talas en terrenos agrícolas, y también aquellos que sean necesarios en terrenos forestales para una adecuada gestión de las masas forestales que permita la conservación del paisaje y de los ecosistemas (prevención incendios forestales, combatir plagas, etc.).

4.2.3.- Suelo no urbanizable de protección forestal:

- Se indicará, de forma explícita, que no se permiten las explotaciones mineras.

- Se obtendrá informe favorable previo del servicio de ordenación y gestión forestal a la delimitación del suelo no urbanizable de protección forestal en relación a los terrenos forestales, llevándose, caso de estimarlo necesario el referido servicio, las correcciones que se estime convenientes.

4.3.- Suelo no urbanizable común: en este tipo de suelo se corregirá la calificación urbanística y delimitación en los planos de ordenación, así como en la normativa urbanística, en el siguiente sentido y de acuerdo con lo indicado en las imágenes de la presente memoria (ver imágenes VIII a XVI):

4.3.1.- Sector Oeste-Noroeste del municipio (ver imágenes IX, X y XI):

4.3.1.a.- En la zona central de este sector Oeste-Noroeste (ver delimitación imagen IX) que se ha calificado en la propuesta como SNUC 4 y muy puntualmente como SNUC 1, los usos permitidos y prohibidos serán los establecidos en el SNUC 4.

4.3.1.b.- El límite de este sector se establece en las imágenes X y XI, de forma que los SNUC situados al Este de los polígonos rojo y línea roja mantendrán la calificación propuesta SNUC1 o SNUC4. El resto de SNUC situados al Oeste de esta línea, con la excepción de la zona central a la que antes se ha hecho referencia, y que se corresponden con SNUC 1, SNUC 4 y muy puntualmente SNUC 2, se homogeneizarán constituyendo un nuevo tipo de SNUC en el que los usos permitidos serán los del SNUC1, excluyendo los siguientes, con las excepciones que se indican:

- Explotación de canteras, extracción de áridos y tierras o recursos geológicos, a excepción de la extracción de aguas.

- Vivienda aislada y familiar, pero sí serán compatibles: viviendas aisladas y familiares vinculadas a explotaciones agrícolas previo informe favorable del servicio territorial de agricultura de esta Conselleria. Se estima compatible igualmente la restauración o uso de las masas existentes para vivienda unifamiliar y aislada.

- Generación de energía renovable.

- Actividades industriales y productivas.

- Actividades terciarias o de servicios, con la excepción de alojamientos de turismo rural y restauración, y actividades y centros recreativos acordes en su diseño, capacidad y objeto con el entorno rural y forestal.

4.3.2.- Sector Sur-Suroeste del término municipal (ver imagen XIII):

4.3.2.a.- En la imagen de este sector se establece la línea roja y polígonos en rojo que delimita dos zonas:

- Aquellos SNUC4 y SNUC 1 situados al Norte de la referida línea roja y polígonos rojo mantendrán la calificación propuesta SNUC 1 o SNU C 4.

- Aquellos SNUC al Sur y Suroeste de la referida línea roja y polígonos rojo tendrán los mismos usos que el SNUC1 excluyendo los siguientes, con las excepciones que se indican:

- Explotación de canteras, extracción de áridos y tierras o recursos geológicos, a excepción de la extracción de aguas.

- Vivienda aislada y familiar, pero sí serán compatibles: viviendas aisladas y familiares vinculadas a explotaciones agrícolas previo informe favorable del servicio territorial de agricultura de esta Conselleria. Se estima compatible igualmente la restauración o uso de las masas existentes para vivienda unifamiliar y aislada.

- Generación de energía renovable.

- Actividades industriales y productivas.

4.3.3.- Sector Norte del municipio (ver imágenes XV y XVI):

4.3.3.a - En la zona Este, en la imagen de este sector (imagen XV), se establece la línea roja y polígonos rojo, al oeste de la misma el SNUC 4 permanecerá como tal, y al este de la misma el SNUC 4 tendrán los mismos usos que el SNUC1 excluyendo los siguientes, con las excepciones que se indican:

- Explotación de canteras, extracción de áridos y tierras o recursos geológicos, a excepción de la extracción de aguas.

- Vivienda aislada y familiar, pero sí serán compatibles: viviendas aisladas y familiares vinculadas a explotaciones agrícolas previo informe favorable del servicio territorial de agricultura de esta Conselleria. Se estima compatible igualmente la restauración o uso de las masías existentes para vivienda unifamiliar y aislada.

- Generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.

4.3.3.b.- En la zona Oeste, en la imagen de este sector (imagen XVI), se establece la línea roja y polígonos rojo, al este de la misma el SNUC 4 permanecerá como tal, y al oeste de la misma el SNUC 4 tendrán los mismos usos que el SNUC1 excluyendo los siguientes, con las excepciones que se indican:

- Explotación de canteras, extracción de áridos y tierras o recursos geológicos, a excepción de la extracción de aguas.

- Vivienda aislada y familiar, pero sí serán compatibles: viviendas aisladas y familiares vinculadas a explotaciones agrícolas previo informe favorable del servicio territorial de agricultura de esta Conselleria. Se estima compatible igualmente la restauración o uso de las masías existentes para vivienda unifamiliar y aislada.

- Generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.

4.4.- En los SNUC-3 y 4 se admitirán actividades industriales y productivas (almazaras, bodegas, queserías, etc.) directamente ligadas a las explotaciones agrarias del entorno con capacidad y diseño adaptadas a la zona rural en la que se ubiquen, y adoptando medidas de integración paisajística.

4.5.- En relación con los terrenos a los que se refiere la alegación de Agroturismo Magranar, S.L. la calificación de los terrenos será la siguiente, modificando los planos de ordenación en consecuencia:

- Los terrenos sobre los que se ha emitido la DIC (34.000 m²) deben tener una calificación de SNUC que permita la actividad autorizada (ver apartado 4.3.1.b de las presentes determinaciones).

- Respecto al resto de terrenos colindantes (57.693 m²; 13.780 m² y 43.913 m²) deben tener una protección forestal en la que sean compatibles las actividades o instalaciones complementarias o deportivas o de aventura que permitan la conservación de los valores forestales existentes.

4.5.- En la normativa urbanística se hará figurar la necesidad de cumplir lo establecido en la legislación sectorial forestal a que se hace referencia en el informe del servicio territorial de medio ambiente de Castellón (forestal) de 14/08/2015.

4.6.- Se deberá incluir en la documentación del Plan la cartografía del PATFOR.

4.7.- Se debe hacer figurar tanto en los documentos de texto como en los planos el Monte consorciado particular CS-3057 "El Magranar". El resto de montes que son de utilidad pública deben figurar en la documentación de texto con el código de monte y hacerlos figurar en los planos del de información y ordenación del Plan.

4.8.- Se deberá hacer figurar en la memoria informativa en la relación de las vías pecuarias el número de orden y ancho de las mismas.

4.9.- Se obtendrá informe favorable servicio de ordenación y gestión forestal previamente a la aprobación definitiva en relación a:

- Respecto a la Cañada Real Mas de la Serra y el suelo urbanizable industrial propuesto una vez se ajuste a la ETCV el mismo, por si es necesario adoptar alguna medida correctora y el cumplimiento de la legislación sectorial de vías pecuarias.

- Respecto a si existe SNU de protección forestal en el vigente planeamiento afectado por incendio forestal que en la propuesta del plan se desprotegiere, para rectificarlo y calificarlo de protección forestal.

5.- Prevención incendios: Se incluirá en la normativa urbanística la obligación del cumplimiento de la siguiente normativa:

- Cumplimiento de lo establecido en la legislación (Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes y Ley 3/1993 de 9 de diciembre Forestal de la Comunitat Valenciana).

- Se incluirá en las fichas de planeamiento y gestión de SUZ-IND y en las unidades de gestión UE 16 y UE17 que deberán aplicarse todas las medidas establecidas en el documento básico de seguridad en caso de incendio, sección SI 5, del código técnico de la edificación (suplemento del BOE n.º 74 de 28 de marzo de 2006) y lo establecido en el artículo 32 del Decreto 58/2013 de 3 de mayo del Consell que aprueba el Plan de acción territorial forestal de la Comunitat Valenciana

- Las actuaciones que se realicen en zonas forestales o en sus alrededores deberán cumplir lo establecido en el Decreto 7/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat que aprueba el pliego de normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terrenos forestales o en sus alrededores.

- Cumplimiento de lo establecido en el Plan de prevención de incendios forestales de la demarcación forestal de la Vall d'Alba.

6.- Afección acústica: se incluirá en las fichas de planeamiento y gestión de los nuevos suelos urbanos residenciales y urbanizable industrial la necesidad de elaborar un estudio acústico para adoptar las medidas correctoras adecuadas en su caso.

7.- Patrimonio cultural: previamente a la aprobación definitiva del Plan General se deberá obtener informe favorable de la Conselleria de Cultura en relación con la afección al patrimonio cultural.

8.- En relación a la Cova Obscura, deberá actualizarse la normativa urbanística propuesta de forma que se contemple la figura de protección nueva (ZEC) y adopte las normas de gestión establecidas en el Decreto 36/2013 de 1 de marzo del Consell por el que se declaran como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) determinados lugares de Importancia comunitaria (LIC) constituidos por cavidades subterráneas y se aprueba su Norma de Gestión.

9.- Reserva dotacional educativa: Previamente a la aprobación definitiva deberá obtenerse informe favorable del servicio de infraestructuras de la Conselleria de Cultura en materia educativa en relación al cumplimiento del Decreto 104/2014 por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

10.- Infraestructuras viarias:

- Se revisarán las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de transporte y logística (02/07/2014), adaptándose a la propuesta definitiva consecuencia de la adaptación de la misma a los condicionantes de la presente memoria ambiental.

- Respecto a la rotonda de acceso desde el Sur de la CV-165, en su intersección con el suelo urbano del actual planeamiento, en su ejecución deberá minimizarse en lo posible la afección al arbolado existente en la zona para mejorar la integración paisajística. Se incluirá en la normativa urbanística.

11.- Infraestructuras eléctricas: se grafiará en los planos de ordenación el trazado de las líneas eléctricas de alta tensión existentes, haciendo referencia a servidumbres legales.

12.- Aguas residuales:

- Previamente a la aprobación definitiva se obtendrá informe favorable de la EPSAR en la que se establezcan los condicionantes actualizados para la conexión a la EDAR actual, debiendo incorporarse los mismos a la normativa urbanística y a los planos de ordenación.

- Se debe incorporar en las fichas de planeamiento y gestión de las unidades de ejecución residenciales nuevas y al sector de suelo urbanizable industrial, el cumplimiento de las condiciones que se establezcan en el informe de la EPSAR antes indicado, y que su desarrollo debe quedar condicionado al cumplimiento de las mismas, fundamentalmente al suplemento del sistema de depuración en caso de que sea necesario.

- Se plasmará en los planos de ordenación y en la normativa urbanística: la zonificación y ordenación del ámbito de la infraestructura de saneamiento (área de reserva de ampliación en su caso, y zona de servidumbre con exclusión de la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos) así como la zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes, estableciendo servidumbres adecuadas.

- Se mantendrá como distancia de la zona de servidumbre con exclusión de los usos antes indicados la actual distancia a suelo urbano (aproximadamente 363 m.).

- La creación de área de reserva y la ampliación en su caso de la EDAR: su ubicación deberá obtener informe favorable del servicio de ordenación del territorio de esta Conselleria respecto al riesgo de inundación.

13.- Residuos:

- Se establecerá en las fichas de planeamiento y gestión que el desarrollo de las unidades de ejecución residenciales y del sector de suelo urbanizable industrial quede condicionado a garantizar previamente la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos caso de ser necesario.

- Teniendo en cuenta el informe de la Diputación de Castellón es necesario introducir una serie de medidas correctoras:

- Respecto al establecimiento de un ecoparque tipo B propuesta en la documentación se revisará la necesidad del mismo teniendo en cuenta lo indicado en el informe citado. Caso de mantenerlo deberá cumplir las condiciones establecidas en el PIRC, y se grafiará en los planos de ordenación.

- Se incluirá en el suelo urbanizable industrial reserva para infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos de acuerdo con el PIRC, grafándose en los planos de ordenación y reflejándose en la normativa urbanística.

- Deberá aprobarse una ordenanza municipal que establezca que en el otorgamiento de la licencia municipal de obras se exija al

productor una fianza u otra garantía financiera equivalente, una cuantía suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el RD 10572008 por el que se regula la producción y gestión de RCDs (art. 6).

- La zona apta para residuos que figura en el sistema de información geográfica de esta Conselleria al Noreste del municipio se reflejará en los planos de ordenación y la normativa urbanística como reserva para instalaciones de gestión de residuos urbanos, indicándose que la determinación respecto a la aceptación desde un punto de vista ambiental de la instalación y su ubicación se establecerá mediante la evaluación de impacto ambiental del proyecto, en el que se valorará entre otros factores el valor del medio, la proximidad a la población y efectos, y el paisaje.

14.- Se incorporarán las medidas preventivas y correctoras del ISA a la normativa urbanística como anexo a la misma.

15.- Se debe efectuar un informe de seguimiento del Plan con una periodicidad de cada cuatro años a lo largo de toda la duración del Plan, habiendo uno al inicio y otro al final. El informe abordará los indicadores de seguimiento propuestos, y además informará sobre la aplicación y cumplimiento del plan: normativa urbanística, planos de ordenación, fichas de planeamiento y gestión, etc».

El documento aprobado por el Ayuntamiento incluye un informe justificativo de que se han cumplido estas condiciones, denominado "5. Integración aspectos ambientales".

En este caso, la memoria ambiental está plenamente en vigor, ello de conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria quinta del TRLOTUP (redactada por el Decreto-ley 1/2022, de 22 de abril), puesto que la aprobación definitiva de la modificación va a efectuarse antes del 23 de abril de 2024.

De este modo, se considera que se han cumplido las condiciones señaladas en el acuerdo de aprobación de la memoria ambiental.

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

a.- Las observaciones señaladas por la EPSAR, a modo de recordatorio, son cuestiones que corresponden ser reflejadas en el instrumento de gestión que en su momento se elabore para ejecutar las actuaciones urbanísticas propuestas por este Plan General, esto es, en una fase posterior del proceso urbanizador a la que ahora nos encontramos. Además, cabe señalar que, las observaciones efectuadas por la EPSAR son transcripciones de los artículos 116 y 150 del TRLOTUP, así como del artículo 259 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En cualquier caso, no es condición para la aprobación definitiva del Plan General la reproducción en sus normas urbanísticas de unas determinaciones ya establecidas en un texto legal. Finalmente, estas cuestiones no han sido incorporadas en las normas urbanísticas del plan.

b.- En el informe favorable emitido en materia de carreteras por la Diputación Provincial se indicaban ciertas erratas poco relevantes detectadas en la memoria informativa y en la memoria justificativa del plan. En el anexo de subsanación relativo a esta materia, se señalaba que estas cuestiones serían atendidas. En cualquier caso, estas erratas no impedirían la aprobación definitiva del Plan General, puesto que, se trata de desajustes en documentos sin eficacia normativa. De todas formas, este servicio ha verificado la subsanación de esas inexactitudes.

c.- En materia de telecomunicaciones se elaboró un anexo de subsanación que corregía con detalle, indicando los artículos a modificar y la nueva redacción, todas las observaciones efectuadas en un primer informe desfavorable emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Ello permitió la obtención del correspondiente informe favorable en esa materia. Con todo, esas correcciones parciales debían ser incorporadas en el Plan General, de modo que, todos los preceptos normativos del plan figuraran en un único documento. La última versión del Plan General aprobada por el Pleno incluye todos los extremos indicados, por lo tanto, se dan por corregidas las objeciones en materia de telecomunicaciones.

d.- En relación con la afectación del Plan General sobre los espacios de la Red Natura 2000 no se efectuaba objeción en sentido desfavorable por parte del departamento competente, únicamente se recordaban ciertas medidas a tener en cuenta en el momento de realizar actividades en estos espacios. Con todo, en el anexo de subsanación en materia de espacios naturales protegidos se indicaba que esas observaciones serían incorporadas de forma literal en el artículo 50 de las normas urbanísticas, introduciendo los puntos 4, 5 y 6. La última versión del Plan General aprobada por el Pleno incluye esas determinaciones, por lo tanto, se dan por atendidas las observaciones efectuadas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente en relación con los espacios de la Red Natura 2000.

e.- En materia de patrimonio cultural se emitió un primer informe desfavorable en el que se señalaban ciertos yacimientos arqueológicos que debían ser incorporados en el catálogo de protecciones. Se redactó un primer anexo de subsanación que fue informado por la Unidad de Inspección del Patrimonio. En la parte concluyente de este nuevo informe se daba la conformidad al anexo, si bien, se requería la remisión de una versión subsanada del catálogo que incluyera las correcciones indicadas. La última versión del catálogo se remitió a la unidad competente para su verificación mediante escrito del Servicio Territorial de Urbanismo el 3 de enero de 2022. Como ya se ha indicado, la Unidad de Inspección del Patrimonio del Servicio Territorial de Cultura y Deporte emitió informe favorable el 19 de mayo de 2022 sin observación alguna al catálogo de protecciones.

f.- En relación con el informe favorable emitido en materia de paisaje, ya se ha señalado que estaba condicionado a la incorporación del Catálogo de Paisaje en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. La última versión del catálogo, que recoge los bienes con valor cultural y los bienes con valor paisajístico, se remitió al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje para su verificación mediante escrito del Servicio Territorial de Urbanismo el 3 de enero de 2022. Como también se ha indicado, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emitió informe favorable el 4 de abril de 2022 sin observación alguna al catálogo de protecciones.

g.- En relación con la disponibilidad de recursos hídricos se ha redactado un estudio y un anexo de subsanación como respuesta a los informes desfavorables emitidos en esta materia durante la tramitación del plan. En el anexo de subsanación se justifica que la demanda de agua prevista para el nuevo modelo territorial propuesto para el municipio queda cubierta con el volumen actualmente gestionado por el Ayuntamiento, obteniendo así el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

h.- En relación con la compatibilidad del plan con el PATRICOVA, el departamento de la Generalitat competente en esa materia emitió un informe favorable en el que se efectuaban ciertas consideraciones finales que debían incorporarse en las fichas urbanísticas de ciertos sectores. La última versión del Plan General aprobada por el Pleno ha tenido en cuenta esas consideraciones, por lo tanto, se dan por atendidas las observaciones efectuadas por el Servicio de Gestión Territorial.

i.- En relación con las observaciones efectuadas por la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente, el Ayuntamiento redactó un anexo de subsanación en el que únicamente se comprometía a elaborar una versión del plan que recogiera las subsanaciones requeridas en materia forestal y de vías pecuarias. Como ya se ha señalado, el 30 de junio de 2022 el Ayuntamiento remitió la versión final del Plan General con esas correcciones reflejadas. Mediante escrito de este servicio de 1 de julio de 2022 se solicitó de nuevo informe a la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Finalmente, se emitió informe favorable sin condiciones a la última versión del Plan General el 2 de agosto de 2022.

j.- En materia de carreteras de titularidad autonómica se emitió un informe desfavorable por el departamento competente en la planificación de la red viaria autonómica. En este informe se indicaba que se consideraba insuficiente la sección de la única vía que se proponía como acceso a la nueva zona industrial proyectada en el Plan General. Asimismo, se destacaba la imposibilidad de ampliar su capacidad al tratarse de una vía existente. Por ello, el Servicio de Planificación exigía planificar una alternativa, concretamente, una nueva vía que conectara la zona industrial con la carretera CV-170. El Ayuntamiento remitió un anexo de subsanación cumpliendo ese requerimiento. El 16 de mayo de 2022 se emitió un nuevo informe desfavorable al Plan General por el Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas. En él se indicaba que el plan no solo debía proyectar una red viaria que garantizara la funcionalidad del crecimiento propuesto, también debía justificar que la ejecución de las nuevas vías de esa red es viable. En este sentido, el Servicio de Planificación requería concretar las unidades de ejecución que van a asumir ese coste y así reflejarlo en sus fichas de gestión. Como contestación a este último informe, el 30 de junio de 2022, el Ayuntamiento presenta un anexo en el que indica que la infraestructura

viaria propuesta quedará adscrita a la red primaria de dotaciones públicas. Los argumentos reflejados en el anexo y que justifican la conveniencia de no adscribir la nueva infraestructura viaria a ninguna unidad de ejecución derivan de ese criterio. El Servicio Territorial de Urbanismo, mediante escrito de 1 de julio de 2022, facilitó al Servicio de Planificación el enlace en el que podía consultar el criterio municipal, otorgando el plazo de un mes para efectuar las observaciones que considerara oportunas. A la vista de esa documentación, el Servicio de Planificación emitió nuevo informe el 18 de octubre de 2022, en el que ya no exigía que la ronda se adscribiera a las unidades de ejecución, pero en el que indicaba que el informe sería desfavorable en tanto no se eliminara del Plan la previsión que se incorporaba de que la ronda iba a ser en parte financiada por la Conselleria. El Ayuntamiento el 19 de octubre de 2022, remitió una documentación de subsanación en la que se eliminaba esa referencia, por lo que se ha tenido en cuenta la observación señalada en el informe.

k.- En el informe emitido al Plan General en materia de agricultura se relacionaban ciertos aspectos de las normas urbanísticas que debían ser modificados. El Ayuntamiento presentó un anexo subsanatorio en el que reflejaba con detalle los artículos que iban a ser corregidos y su nueva redacción. Tras la verificación de este anexo, por el departamento competente en agricultura se emitió un nuevo informe mostrando la conformidad con las subsanaciones indicadas, bien que, se ponía de manifiesto que la falta de concreción en la redacción de ciertos artículos podría limitar el desarrollo agropecuario del municipio. Como ya se ha señalado, esta solicitud de un mayor grado de concreción se efectúa a modo de sugerencia, pues en este último informe se señala que todo ello debe entenderse sin perjuicio de lo indicado en otros informes sectoriales. Finalmente, el Ayuntamiento no ha considerado oportuno atender esas recomendaciones. Luego, se dan por corregidas las observaciones en materia de agricultura.

OCTAVO.- Ha de examinarse en particular la cuestión relativa a los informes emitidos en materia de educación.

En relación con la planificación de infraestructuras educativas, mediante escrito del Servicio Territorial de Urbanismo de 6 de febrero de 2020 se solicitó informe al Servicio de Infraestructuras Educativas. El 9 de noviembre de 2020 el Servicio Territorial de Urbanismo recordó a ese departamento que no se había recibido el informe solicitado, y se le informó igualmente que en relación con ello el expediente iba a incluirse en el orden del día de la Comisión Informativa de Urbanismo de 4 de diciembre de 2020 a los efectos de aplicar el mecanismo establecido en los artículos 55.4 y 57.4 del TRLOTUP. En la Comisión Informativa, el vocal del departamento autonómico competente en educación señaló que, a los efectos de lo previsto en esos preceptos legales, se emitía informe verbal favorable.

Con posterioridad, el 11 de diciembre de 2020 se emitió informe escrito desfavorable por el Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. En relación con ello, mediante escrito de 24 de febrero de 2021, el Servicio Territorial de Urbanismo remitió al Servicio de Infraestructuras Educativas un informe en el que se concluía lo siguiente:

«En relación con el procedimiento de aprobación definitiva del Plan General de Atzeneta del Maestrat, a todos los efectos se ha emitido informe favorable en materia de educación, por lo que el informe escrito emitido el 10 de diciembre de 2020 no puede ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

En el caso de que, en el futuro, existan necesidades de más suelo educativo, tras la aprobación del Plan General se deberá tramitar la correspondiente modificación puntual o, en su caso, un Plan Especial de reserva de suelo».

Asimismo, se le comunicó que, en relación con ello, durante un plazo de 10 días podía efectuar las alegaciones que tuviera por conveniente.

El 23 de marzo de 2021 se emitió un nuevo informe por el Servicio de Infraestructuras Educativas. En este informe no se discute el carácter favorable que se ha producido por ministerio de la ley a las determinaciones del Plan General en materia de infraestructuras educativas. Únicamente se pone de manifiesto que la ordenación establecida en la parcela educativa en el Plan General no coincide con la incluida en una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento recientemente aprobada.

En relación con ello, mediante escrito del Servicio Territorial de Urbanismo de 25 de marzo de 2021, se le comunica al Ayuntamiento que puede valorar la posibilidad de adecuar la ordenación de la parcela prevista en el Plan General a lo dispuesto en esa modificación.

El artículo 8 del Reglamento de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, establece que las Comisiones Informativas de Urbanismo «propiciarán la unificación y compatibilizarán los criterios de actuación territorial entre los diversos departamentos y organismos en el ejercicio de sus respectivas competencias».

En este caso con encontramos con la existencia de un informe verbal favorable emitido en el seno de la Comisión Informativa de Urbanismo, actuando en el papel de la Comisión de Coordinación del artículo 55.4 del TRLOTUP y con un informe con deficiencias a subsanar emitido con posterioridad. Es cierto que el artículo 55.4 del TRLOTUP establece con claridad que esa intervención verbal en la Comisión se considera informe favorable a todos los efectos. Sin embargo, fue el propio Servicio Territorial de Urbanismo el que invitó al Ayuntamiento, al trasladar todas las actuaciones, a que pudiera tener en cuenta las observaciones que figuraban en el último informe escrito.

En la Comisión Informativa de Urbanismo de Castellón de 21 de octubre de 2021, su secretario indicó que, puesto en contacto con el Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat, este se mostró dispuesto a alcanzar una solución de consenso que fuese aceptada por el departamento competente en educación, lo que podría plasmarse en una pequeña corrección, que implicaría la calificación como dotacional educativo de una parcela que en el Plan General está destinada ya a suelo dotacional para otro uso. En aquella reunión la vocal representante de educación en la Comisión Informativa señala la voluntad de su departamento de alcanzar un acuerdo en ese sentido.

Como consecuencia de ello, y de los contactos mantenidos entre el Ayuntamiento y el Servicio de Infraestructuras educativas, el Ayuntamiento de Atzeneta ha preparado un nuevo anexo en materia de educación, con una serie de correcciones. A la vista de esa documentación, el Servicio de Infraestructuras Educativas, el 27 de octubre de 2022, ha emitido un nuevo informe en el que concluye lo siguiente:

«Visto el documento de subsanación aportado y en base a las observaciones de los apartados anteriores, esta Conselleria, en cuanto a sus competencias en materia educativa, INFORMA el PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ATZENETA DEL MAESTRAT (Castelló) FAVORABLEMENTE CONDICIONADO a que la versión definitiva del plan especial que se someterá a aprobación recoja todo lo establecido en el documento de subsanación aportado».

Obtenida la conformidad de educación a este anexo preparado por el Ayuntamiento, queda únicamente por incorporar en las ordenanzas los pequeños cambios que allí se indican, así como también incorporar el cambio de calificación de determinada parcela en el correspondiente plano de ordenación.

NOVENO.- El Plan General de Atzeneta del Maestrat cumple la reserva de suelo destinado a vivienda protegida que le resulta exigible.

En este caso, la reserva de vivienda protegida exigible es la que resulta de lo establecido en la Disposición adicional sexta de la LUV. Según se señala en el primero de los apartados de esta Disposición, «en los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Conselleria competente en esta materia.»

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

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

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

$$R = ITD \times [P + 2 Ppt]$$

Donde :

R : reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

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

P : población del municipio referida al último padrón actualizado.

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

Entre la documentación que conforma el Plan General, además de la memoria justificativa del plan, se incluye un estudio de demanda de vivienda. Tanto en el punto 5 de la memoria justificativa del Plan General como en el epígrafe 3 del estudio de demanda de vivienda se hace referencia a la reserva de vivienda protegida. En el estudio complementario se realiza el cálculo de la reserva mínima de suelo destinado a vivienda protegida de conformidad con la normativa indicada. La reserva exigible es de 6.977,17 m² de techo. Esta reserva mínima de edificabilidad con destino a vivienda protegida consta en las fichas de gestión de las unidades de ejecución correspondientes, por lo tanto, el Plan General cumple esta exigencia.

DÉCIMO.- Durante la tramitación de la fase de aprobación definitiva autonómica del Plan el Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat ha ido remitiendo diversos anexos de subsanación en los que iba corrigiendo parcialmente todas las objeciones efectuadas en los informes sectoriales solicitados. Se han presentado anexos de subsanación en materia de aguas residuales, telecomunicaciones, forestal, agricultura, espacios naturales protegidos, patrimonio cultural, paisaje, urbanismo, carreteras de titularidad autonómica, carreteras de titularidad provincial y recursos hídricos. Esas subsanaciones han permitido finalmente la obtención de los correspondientes informes favorables que figuran en el expediente.

A partir de las subsanaciones parciales señaladas en los distintos anexos de subsanación, el Pleno del Ayuntamiento ha preparado y aprobado un texto refundido y consolidado del Plan General.

UNDÉCIMO.- Como se ha dicho, el documento de Plan General consolidado aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 7 de octubre de 2022 incorporó todas las correcciones incluidas en los anexos de subsanación informados favorablemente por los correspondientes organismo sectoriales durante el procedimiento de aprobación definitiva autonómica.

De otro lado, preparado por el Ayuntamiento, tras la intervención de la Comisión Informativa de Urbanismo del 21 de octubre de 2022, un anexo subsanatorio en materia de educación, que incluye unas pequeñas correcciones en el Plan General, se ha obtenido el informe favorable del Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria competente en educación.

Queda ahora únicamente por incorporar en el texto de las ordenanzas y en alguno de los planos de ordenación del texto consolidado del Plan General las soluciones incorporadas en el citado anexo.

El artículo 86.2 de la LUV, norma aplicable al caso (y cuyo contenido es idéntico al incluido en el artículo 57.3 del TRLOTUP) establece que «si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección», a lo que se añade que «la resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva».

En el caso que nos ocupa, la corrección que ha de efectuarse en la documentación del Plan General es de este tipo, sin duda alguna, pues se trata únicamente de incorporar en los documentos del Plan lo que ya ha quedado perfectamente señalado en el anexo al que nos hemos referido.

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

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

1º.- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan General del municipio de Atzeneta del Maestrat, supeditando la eficacia de esta aprobación a la mera formalización documental consistente en la incorporación a la escala adecuada de los cambios en el plano de ordenación derivados del anexo informado favorablemente por la Conselleria competente en educación, así como en la incorporación de los cambios en el texto de las normas que se indican en el citado Anexo.

2º.- **DELEGAR** en el Director General de Urbanismo la facultad de comprobar que la corrección se ha efectuado en los términos acordados, tras lo que ordenará la publicación de la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

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

El número de inscripción que le corresponde en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento es el 12001-1000.

Castellón, 30 de noviembre de 2022

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Fernando Renau Faubell

DISPOSICIONES GENERALES

D.G. PRIMERA. ÁMBITO

1. Las presentes Normas Urbanísticas regulan el desarrollo urbanístico del término municipal de Atzeneta del Maestrat.

2. Regula todas las actuaciones, tanto públicas como privadas, que, en materia urbanística, se realicen en el término municipal de Atzeneta del Maestrat, así como todas las actividades que tengan por finalidad el uso del suelo en cualquiera de sus clasificaciones, la ejecución de obras tanto de nueva planta como de reforma o cualquier otra, ya sea de carácter público o privado, que atienda a:

- a) La regulación de uso del suelo en cualquiera de sus clasificaciones.
- b) El establecimiento, implantación y ejecución de la estructura general urbanística formada por los sistemas de comunicaciones, espacios libres y zonas verdes y equipamientos.
- c) La edificación de fincas, tanto rústicas como urbanas en lo que afecta a uso, volumen, forma, altura, situación, estructura y reforma.
- d) Otras actividades no citadas anteriormente tendentes al uso y aprovechamiento del suelo y que puedan afectar a la calidad del paisaje, a los valores del medio natural o a elementos de interés histórico-artístico del término municipal.

D.G. SEGUNDA. OBJETO

A través del presente Plan General se procede a la revisión del planeamiento urbanístico del municipio de Atzeneta del Maestrat, constituido por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en fecha 27 de septiembre de 1984 y tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio municipal.

D.G. TERCERA. CONTENIDO

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1.1. Documentos con eficacia normativa:

- a) Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Fichas de Planeamiento y Gestión.

d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su parte normativa que regula las actuaciones permitidas en los bienes y espacios existentes en el municipio que por sus especiales características son objeto de protección específica a fin de garantizar su conservación.

e) Planos de Ordenación.

f) Estudio de Paisaje, en cuanto se refiere a las Normas de Integración Paisajística, el Catálogo de Paisaje y las determinaciones del Sistema de Espacios Abiertos.

1.2. Documentos sin eficacia normativa:

a) Memorias informativa y justificativa

b) Planos de Información

c) Informe de Sostenibilidad Ambiental

d) Estudio de Paisaje, con excepción de los contenidos mencionados en el apartado anterior.

D.G. CUARTA. INTERPRETACIÓN

1. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento del Plan General con eficacia normativa plena, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación, en cuanto a la regulación de toda la actividad urbanística del término de Atzeneta del Maestrat.

2. Las determinaciones del Plan General se interpretarán conforme a los criterios que atiendan fundamentalmente a sus objetivos y directrices, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

4. Si se producen contradicciones entre los diferentes documentos del Plan, prevalecerá la determinación que implique un mayor interés público.

D.G. QUINTA. VIGENCIA

1. La vigencia del Plan General es indefinida.

2. Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones que contiene este Plan General.

d.g. sexta. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

d.g. séptima. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Serán causas de revisión las siguientes:

a) La elección de un modelo territorial distinto

b) El desarrollo completo de las previsiones del Plan.

c) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos de importancia tal que no pueda ser satisfecha por una mera modificación del Plan.

d) El advenimiento de circunstancias sobrevenidas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.

e) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó el Plan.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo.

3. En general, los documentos de modificación de este Plan General se sujetarán a las mismas disposiciones establecidas para la formulación de éstos. Deberán redactarse con el mismo grado de precisión y detallar específicamente la incidencia que las nuevas determinaciones puedan tener sobre la ordenación preestablecida.

4. La ordenación pormenorizada del suelo urbano prevista en este Plan, será modificable mediante Planes de Reforma Interior de aprobación municipal.

5. No tendrán la consideración de modificaciones:

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

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

c) El ajuste de superficies derivado de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno.

d) La variación de las líneas de delimitación de áreas, zonas, sectores, unidades de ejecución y redes primarias que figuren en los Planes de Ordenación cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio que se obtenga con motivo de la elaboración de los documentos de planeamiento parcial y de gestión, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas cumpla los siguientes requisitos: se mantenga sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas, no disminuyan los niveles de servicio de las vías de circulación ni la superficie destinada a suelos dotacionales

e) La redelimitación de las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento general o parcial cuando tenga por objeto su adecuación a las condiciones más idóneas para el desarrollo de la actuación integrada, pudiendo extender su ámbito a los terrenos que sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de la programación, junto con las parcelas que se transformen en solares por efecto de dicha extensión. También se podrán dividir y redelimitar las Unidades de Ejecución, siempre que las nuevas unidades sean susceptibles de desarrollo autónomo

f) La modificación de los trazados de las redes de servicios (aguas, alcantarillado, gas, telefonía, etc.) para ajustarse a la topografía o a las características naturales de los terrenos.

d.g. oCTAVA. ACTUACIONES DE INTERÉS SOCIAL

1. Siguiendo lo dispuesto en el art. 39 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, de 20 de junio, y en el art. 259 de la LUV, modificado por el artículo 5 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, los patrimonios públicos de suelo están vinculados a usos de interés social o de utilidad pública definidos en los instrumentos de ordenación urbanística y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo. Una vez satisfecha la necesidad de vivienda de protección, siguiendo lo establecido la legislación vigente, los bienes y recursos integrantes del patrimonio municipal de suelo podrán destinarse a las siguientes actuaciones de interés social:

a) La obtención de suelos y ejecución de los elementos de la red estructural no adscritos o incluidos en áreas de reparto.

b) La ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social que no estén incluidas en unidades de ejecución.

c) La obtención de suelo y/o construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios de suelo.

d) Las actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.

e) La conservación y mejora del medio ambiente, entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

f) La creación y promoción de suelo y/o ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las ya existentes, sean de iniciativa pública o privada.

2. Particularmente se considerarán de interés social las actuaciones destinadas a cumplir los objetivos de prevención de riesgos naturales, mejora de los entornos urbanos, mejora del transporte público y acciones de sostenibilidad y calidad de vida previstas en las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

d.g. NOVENA. PUBLICIDAD

1. Todos los documentos integrantes del Plan General serán públicos y cualquier persona podrá informarse de los mismos o consultarlos, siendo obligación del Ayuntamiento de informar por escrito a cualquier solicitante sobre la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos concretos en el plazo de un mes, todo ello conforme establece el artículo 200.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Para ello en el Ayuntamiento deberá existir un ejemplar completo del Plan General, a disposición de consultar, previa solicitud del interesado.

3. Las solicitudes de informes deberán hacerlos los peticionarios en las condiciones contempladas en el artículo 561 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006 de 19 de mayo), debiendo sintetizarse la consulta en preguntas concretas y específicas, no admitiéndose las consultas genéricas y abstractas en las que el solicitante no colabore diligentemente y de buena fe con la Administración Pública.

TÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El Plan General clasifica el término municipal de Atzeneta del Maestrat en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los Planos de Ordenación se identifica dicha clasificación.
2. Siguiendo lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 de la LUV, se clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador.
3. El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 16 de la LUV y específicamente en la LSNU.

CAPÍTULO I. suelo urbano

ART. 2. DEFINICIÓN

1. Constituye el suelo urbano aquella porción del término municipal grafiada como tal en el Plano de Ordenación en virtud de concurrir los requisitos y circunstancias previstas en el artículo 10 de la LUV.
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.

ART. 3. CATEGORÍAS

1. En suelo urbano se distinguen dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
2. Suelo urbano consolidado:
Es aquel sujeto al régimen de las actuaciones aisladas por estar integrado en la malla urbana y dispone, como mínimo, de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente tanto a los usos y edificaciones existentes como aquellos previstos por el Plan General. Excepcionalmente podrá acordarse la programación de suelo urbano con urbanización consolidada mediante la programación de Actuaciones Integradas.
La parcela objeto de una actuación aislada deberá reunir las características necesarias para cumplir con las reglas de parcelación urbanística.

El suelo urbano consolidado está constituido por los solares y las parcelas urbanas que únicamente deben completar servicios o conectar las nuevas redes con las infraestructuras inmediatas y preexistentes para adquirir la condición de solar, sin perjuicio de la previa normalización o reparcelación, cuando resulte necesaria para conformar dichas parcelas con arreglo al plan.

Se prevén las Actuaciones Aisladas en estos casos:

- a) Para edificar los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ya ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.
- b) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.
- c) Cuando sea más oportuno para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes, en especial, respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.
- d) Para la rehabilitación de inmuebles catalogados o que estén incluidos en Áreas de Rehabilitación.
- e) Para ejecutar el planeamiento en áreas semiconsolidadas, cuando así se establezca en el planeamiento de desarrollo.

3. Suelo urbano no consolidado:

Es aquel que se sujeta al régimen de las Actuaciones Integradas por requerir su transformación en solar la ejecución de obras de urbanización bajo una misma programación para garantizar la calidad y homogeneidad de dichas obras, así como la previa reparcelación o proceso de gestión análogo para la cesión de las dotaciones públicas, cuando estas últimas se encuentren total o parcialmente pendientes de obtención.

ART. 4. DEFINICIÓN DE SOLAR

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas y urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas previstas por el planeamiento, con características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado por la ordenación urbanística.

2. La adquisición de la condición de solar exige el cumplimiento de los requisitos y la dotación de los servicios siguientes:

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

ART. 5. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que para el caso establezca la LUV, el planeamiento y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.

2. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren:

- a) Los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b) Conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
- c) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

ART. 6. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano consolidado, el deber de uso supone:

- a) Edificar la parcela, ejecutando la edificación dentro de los plazos establecidos en la preceptiva licencia.
 - b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
 - c) Ceder, y en su caso equidistribuir, el suelo dotacional colindante cuya urbanización confiera a la parcela la condición de solar.
 - d) Compensar, en su caso, los excesos de aprovechamiento.
2. En el suelo urbano consolidado el aprovechamiento subjetivo es coincidente con el aprovechamiento objetivo asignado por el plan.

ART. 7. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Conforme lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo, en el suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán cumplir los siguientes deberes urbanísticos:

- a) Entregar al Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat el suelo reservado para viales, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- c) Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran.
- d) Estas cargas se repartirán en función del aprovechamiento asignado a cada parcela, teniendo en cuenta el grado de urbanización existente en cada parcela así como la utilidad de los servicios ya existentes.
- e) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la

letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

h) Entregar al Ayuntamiento, y con destino a patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 5% del aprovechamiento tipo según lo previsto en el artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, o en su caso, el porcentaje que se fije en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

2. Cuando se trate de áreas semiconsolidadas por la edificación, a los propietarios de edificaciones preexistentes compatibles con la ordenación se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en el Capítulo III del Título I de la LUV.

ART. 8. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. La ejecución del suelo urbano consolidado se realizará mediante Actuaciones Aisladas en tanto no se sujeten los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas.

2. El suelo urbano consolidado sujeto al régimen de las Actuaciones Aislada podrá ejecutarse mediante la solicitud directa de licencia de urbanización previa o simultáneamente a la licencia de edificación, o mediante la formulación de un Programa de Actuación Aislada.

3. El suelo urbano se ejecutará mediante solicitud directa de licencia cuando la parcela cumpla los requisitos de configuración exigidos en el planeamiento y el solicitante tenga la disponibilidad civil de dicha parcela y del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

4. El suelo urbano se ejecutará a través de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

a) Para edificar los solares o rehabilitar los edificios que no precisen de ninguna obra de urbanización, por existir ya ésta de forma completa, siempre que:

i. Se requiera regularizar linderos y no haya acuerdo entre los afectados.

ii. Sea necesario repartir justamente cargas y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo entre ellos. Las cargas a repartir en este supuesto serán las derivadas de la urbanización preexistente o de la edificación o rehabilitación previstas por el Programa.

iii. El inmueble se halle incurso en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa a través de la Administración, sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público.

b) Cuando una sola parcela, integrada por una o más fincas registrales, susceptible conforme al planeamiento de ser edificada de forma independiente, requiera la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales, siempre que dichas obras afecten a distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos.

c) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

d) Cuando resulte justificado que el régimen de Actuación Aislada es el más idóneo para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes en suelo urbano, particularmente respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas con respecto a las tipologías, usos y ubicación establecidos por el planeamiento. La justificación deberá desarrollarse expresa y motivadamente en la memoria del Programa de Actuación Aislada y en el acuerdo aprobatorio de éste.

El Programa de Actuación Aislada deberá abarcar, como mínimo, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el Plan, pudiendo resultar una o más parcelas edificables.

El Programa deberá incorporar un Proyecto de Urbanización cuando haya que completar los servicios urbanísticos, así como un Proyecto de Reparcelación (en superficie, horizontal o económica) de los terrenos o construcciones objeto de la Actuación.

5. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:

a) Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.

b) Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.

Tanto en el supuesto de este apartado, como en el del apartado a) anterior, cuando la sujeción del terreno al régimen de Actuaciones Integradas implique modificación de la ordenación estructural, la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior corresponderá a la administración Autonómica. En todo caso, habrá de tratarse, cuanto menos, de manzanas completas o terrenos dotacionales, y nunca de parcelas aisladas.

Del mismo modo, estarán sujetas a entregar al Ayuntamiento, y con destino a patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 5% del aprovechamiento tipo según lo previsto en el artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo. La cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos especificados en dicho artículo.

c) Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alicuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.

ART. 9. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. El suelo urbano no consolidado se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas, mediante la formulación del correspondiente Programa por gestión directa o indirecta.

El Plan delimita diversas Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado para proceder a la ejecución de los terrenos incluidos en las mismas.

Las características y determinaciones de dichas Unidades de Ejecución figuran en las correspondientes Fichas de Gestión integrantes del Plan.

2. En tanto no se apruebe el correspondiente Programa no podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación en el ámbito delimitado.

3. Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan se podrán redelimitar a través de los Programas de Actuación Integrada con el fin de adecuar su desarrollo a condiciones más idóneas, pudiendo extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectar la actuación a las redes de servicios preexistentes y a las parcelas que se conviertan en solares como consecuencia de dichas obras de conexión.

Dicha redelimitación no comportará alteración del aprovechamiento subjetivo asignado en el Plan a los propietarios afectados.

ART. 10. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano consolidado cada solar o parcela de destino privado 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, constituye un área de reparto.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la más próxima a dichas parcelas y 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.

ART. 11. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Cada Unidad de Ejecución delimitada, junto con los suelos dotacionales incluidos en ella, conforman su propia Área de Reparto.

2. El Plan delimita diversas Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado, coincidentes con las Unidades de Ejecución.

3. El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado 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 dotacional pública afectada a su destino y, en todo caso, la superficie de los caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicio-

nal existente en dicho ámbito.

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto delimitadas en el Plan figura en las correspondientes Fichas de Gestión.

4. El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión tendrá 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, si las hubiere.

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.

ART. 12. ACTUACIONES DE DOTACIÓN

1. Las actuaciones de dotación son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en el presente Plan General o en algún instrumento de posterior desarrollo o modificación del planeamiento a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. En estas actuaciones, la cesión al ayuntamiento de viales y dotaciones públicas podrá sustituirse por una compensación económica.

3. En las actuaciones de dotación el porcentaje destinado a patrimonio municipal de suelo se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a las parcelas sujetas a dicha actuación.

CAPÍTULO II. suelo urbanizable

ART. 13. DEFINICIÓN

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en el Plan con el fin de incorporarse al proceso de urbanización, por considerar estos terrenos aptos para su urbanización previa programación de los mismos.

2. El suelo urbanizable se integra por el sector de uso industrial ZND-IN, cuya delimitación se refleja en los Planos de Ordenación del Plan:

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

4. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, quedará sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación regulado en la legislación urbanística vigente.

ART. 14. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. En tanto no se apruebe y adjudique el correspondiente Programa, los propietarios de suelo tienen derecho a usar y disfrutar de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, con el régimen establecido para el suelo no urbanizable.

2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento.

b) Entregar al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo, el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo previsto en el art. 2 del Decreto-ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, o en su caso, el porcentaje que se fije en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

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

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

ART. 15. ÁREAS SEMICONSOLIDADAS EN SUELO URBANIZABLE

1. Cuando en un Sector existan edificaciones consolidadas, el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada sujetará al régimen de las Actuaciones Aisladas aquellas edificaciones que resulten compatibles con dicha ordenación por su uso, tipo y ubicación, junto con la respectiva parcela vinculada y los suelos dotacionales cuya urbanización les confiera la condición de solar.

Deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.

2. Cuando la edificación consolidada sea superior al aprovechamiento objetivo previsto por el plan, el exceso que, por ser transitivamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le correspondan a éste, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada.

3. En estas edificaciones se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que éstas no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

ART. 16. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. El programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada es el instrumento urbanístico básico para la transformación del suelo, que ultima la delimitación del ámbito de la actuación y establece las condiciones definitivas para su desarrollo.

El desarrollo del suelo urbanizable comporta necesariamente la ejecución de la totalidad de las infraestructuras de servicios, internas y externas, que precise y genere la actuación para no menguar los niveles de servicios existentes o deseables, a cargo de la correspondiente actuación.

2. Por tanto, para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable es necesario que se hayan aprobado los siguientes documentos:

- Plan Parcial.
- Programa de Actuación Integrada.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación.

ART. 17. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE

1. Los Sectores delimitados por el Plan en suelo urbanizable conforman, junto con los suelos dotacionales de la Red Primaria adscritos, su propia Área de Reparto.

2. El área de reparto delimitada en el suelo urbanizable de uso dominante industrial es el AR-1.

3. El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable es el resultante de dividir la edificabilidad total asignada al Sector incluido en cada Área de Reparto entre la superficie total de dicha Área incluida la superficie de red primaria adscrita al Sector, deducida la superficie dotacional existente afecta a su destino, así como la de los caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional.

Cuando sea en la reparcelación en el momento en que se materialice la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, por formar estos terrenos parte del área reparcelable, se establecerán en este momento los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley del Suelo.

4. El Aprovechamiento Tipo del Sector figura en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión y tendrá carácter provisional, debiéndose llevar a cabo su cálculo definitivo 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, si las hubiere.

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

CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 18. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

1. Se clasifica como suelo no urbanizable aquél que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya

sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquella.

2. Se califica el suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable protegido
- b) Suelo no urbanizable común.

3. El suelo no urbanizable se regulará por lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, así como en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación.

4. La delimitación del suelo no urbanizable aparece grafiada en los planos de ordenación del Plan General.

ART. 19. RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías y su adscripción a las distintas zonas, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

2. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable los derechos y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de la LSNU.

3. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y términos previstos en la LSNU se podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

ART. 20. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo no urbanizable deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c) En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- e) Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.

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

a) Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclave, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.

b) Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.

c) No podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos plantas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.

d) En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.

e) En suelo no urbanizable las viviendas unifamiliares que se autoricen en terrenos de pendiente superior al 10 por ciento en cualquiera de sus puntos, no se podrán edificar con más de una planta de altura sobre el terreno natural ni podrá el suelo de la planta baja situarse en ningún punto a más de un metro de altura sobre el terreno natural.

f) Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.

3. Mientras no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones las siguientes:

- a) Tener el carácter de aisladas.
- b) Distanciarse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

ART. 21. DISTINCIÓN ENTRE DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Las determinaciones establecidas en el presente Capítulo 3, tienen carácter estructural, a excepción de las siguientes, todas ellas propias de la ordenación pormenorizada:

- Parcela mínima
- Coeficiente máximo de ocupación en planta
- Número máximo de plantas.
- Altura máxima de cornisa.
- Separación mínima a linderos.
- Diseño, composición y acabados de las construcciones.
- Materiales de construcción y altura máxima de vallados.
- Distancias mínimas de las líneas de vallado al eje y linde de caminos así como la distancia mínima de la línea de edificación a la del vallado.

2. Distancias mínimas de las líneas de vallado al eje y linde de caminos así como la distancia mínima de la línea de edificación a la del vallado.

ART. 22. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se define el concepto de núcleo de población para evitar la concentración de viviendas que puedan conferir características urbanas al territorio clasificado como Suelo No Urbanizable.

2. Se considera Núcleo de población a un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas.

3. Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo se consideran en diseminado.

ART. 23. parcelaciones

1. Según lo dispuesto en el artículo 8 apartado 1g) de la LSNU, es deber de los propietarios del suelo no urbanizable abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LSNU, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

2. A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley estatal 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 establecidas en el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano o de aquel que lo sustituya, 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) 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 infraestructura o servicios necesarios para las actividades a que se refiere el artículo 5.a) 1º de la LSNU, 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. A su vez, de conformidad con el art. 63 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/2002, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, la división o segregación de una finca rústica sólo se permitirá cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima establecida, excepto si se trata de cualquier tipo de disposición o intercambio a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que no quede ninguna parcela inferior a la unidad mínima de cultivo, siendo nulos y no produciendo efectos entre las partes contratantes ni con relación a terceros los actos o negocios jurídicos que den lugar a divisiones o segregaciones que contravengan la anterior prohibición.

4. 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.

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

ART. 24. DEFINICIÓN Y ZONIFICACIÓN

1. Se clasifica como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

2. La extensión y límites del suelo no urbanizable común vienen reflejados en el plano de Ordenación estructural "Clasificación del suelo".

3. La zonificación y ordenación se realiza por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.

Siguiendo lo dispuesto, y debido a la extensión del término municipal de Atzeneta del Maestrat así como a la existencia de múltiples usos en el suelo no urbanizable común se delimitan las siguientes zonas:

- a) Zona Rural Común Agropecuaria
 - a.1) Zona Rural Común Agropecuaria Tipo 1 ZRC_AG1
 - a.2) Zona Rural Común Agropecuaria Tipo 2 ZRC_AG2
 - a.3) Zona Rural Común Agropecuaria Tipo 3 ZRC_AG3
 - a.4) Zona Rural Común Agropecuaria Tipo 4 ZRC_AG4
 - a.5) Zona Rural Común Agropecuaria Tipo 5 ZRC_AG5
- b) Zona Rural Común Forestal ZRC_FO

ART. 25. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL

1. Serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales y, conforme lo dispuesto en el artículo 21 de la LSNU las viviendas familiares aisladas.

2. 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.

3. Las viviendas aisladas deben cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 2 %.
- Edificabilidad máxima: 0,04 m²/m²s.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- Separaciones mínimas de la construcción a lindes: 5 m.
- Separación mínima de la construcción a eje de caminos o vías de acceso: 15 metros.
- El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta una altura de un metro. La altura máxima total será de 2,20 m. Se distanciará como mínimo 4 metros a eje de camino.
- Deberán observarse los demás requisitos previstos en el artículo 20 de las presentes Normas.

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

5. Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales.

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

6. La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el presente Plan General.

ART. 26. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA

1. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común descritos en el párrafo siguiente serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles emitidos por las consellerías competentes por razón de la materia y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común previstos autorizables por el Ayuntamiento previo informe de la Consellería competente son:

a) Construcciones e instalaciones al servicio de una actividad primaria: agrícolas, ganaderas de cualquier tipo, cinegéticas o forestales, las cuales deberán cumplir las siguientes las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 3.000 m²
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,5m²/m²s
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima de cornisa: 7 m
- Separación mínima a linderos: 5 m.
- Separación mínima a eje de caminos o vías de acceso: 15 m.
- El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta una altura de un metro. La altura máxima total será de 2,20 m. Se distanciará como mínimo 4 metros a eje de camino.
- 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.
- Como mínimo, la mitad de la parcela 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.

• La distancia mínima de cualquier explotación ganadera a todo suelo urbano o urbanizable residencial, así como a asentamientos residenciales reconocidos en el Plan, será como mínimo de 1.000 m.

• Las instalaciones ganaderas deberán guardar las distancias de seguridad sanitaria reguladas en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana.

• Se consideran usos adscritos al sector primario los enumerados en el artículo 449 del ROGTU.

Se permitirá la edificación de casetas de aperos de labranza en parcelas destinadas a usos agrícola, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie máxima edificable: 40 m²techo

- Coeficiente máximo de ocupación: 2%

- Altura máxima: 6 m.

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m²

b) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola

• Se podrán implantar este tipo de viviendas en las zonas delimitadas en los planos de ordenación del Suelo no urbanizable, siéndole de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para las viviendas aisladas.

• Podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, y fundado en exigencias de la actividad agraria, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

c) Segregaciones en suelo no urbanizable.

ART. 27. ACTUACIONES SUJETAS A LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO

1. Mediante declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LSNU y en el ROGTU, se autorizarán los siguientes usos relacionados con actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento, de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierra o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, generación de energía renovable, terciarias y dotacionales con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable.

Estas instalaciones, para su implantación, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad, del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación

En las canteras deberá establecerse un perímetro de 500 metros alrededor de todo el ámbito de la cantera, quedando totalmente prohibido el uso residencial.

Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica estarán sometidas a las siguientes determinaciones:

- Tener resuelto el acceso viario
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Altura máxima: 6 m.
- Separación mínima de la instalación y/o construcción a lindes: 5 m.
- Separación mínima de la instalación y/o construcción a eje de caminos o vías de acceso: 15 m.
- El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta una altura de un metro. La altura máxima total será de 2,20 m. Se distanciará como mínimo 4 metros a eje de camino.

No estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración ni a estimación de impacto ambiental, las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a 10 Kw y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico no inferior a una hectárea. Tampoco estarán sometidas a declaración de interés comunitario ni a declaración o estimación de impacto ambiental, con independencia de la superficie de la parcela, las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en suelo no urbanizable.

Estará sometida a declaración de interés comunitario, no siendo necesaria la declaración ni la estimación de impacto ambiental, las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia sea mayor a 10 kW., y hasta 250 kW., con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 3.750 m², siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m. y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico no inferior a una hectárea.

Será necesaria la declaración de interés comunitario y la estimación de impacto ambiental, en las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, cuya potencia sea mayor de 250 kW., y hasta 3.500 kW., con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de 5 Ha., siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los 6 m. En todo caso, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística.

En el caso de existir una pluralidad de instalaciones que compartan la misma ubicación, el cómputo de las potencias anteriormente mencionadas se realizará atendiendo a la suma de potencia instalada, con independencia de la titularidad jurídica de cada una de ellas.

A los efectos de la Estimación de Impacto Ambiental todas las determinaciones de los apartados anteriores se entenderán referidas tanto a las instalaciones generadoras como a los sistemas de evacuación de la energía producida.

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

- Tener resuelto el acceso viario
- Parcela mínima: 10.000 m²
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²s
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cornisa: 8 m
- Separación mínima a lindes: 5 m
- Separación mínima a eje de caminos o vías de acceso: 15 m.

Como mínimo, la mitad de la parcela 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 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.

El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta una altura de un metro. La altura máxima total será de 2,20 m. Se distanciará como mínimo 4 metros a eje de camino.

La excepcional implantación de estas actividades deberá cumplir lo dispuesto tanto en la LSNU (arts.25 y 26) como acreditar su necesidad de emplazamiento siguiendo lo establecido en el artículo 452 del ROGTU.

c) Actividades terciarias o de servicios. Condiciones

- Tener resuelto el acceso viario
- Parcela mínima: 5.000 m²
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²s
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cornisa: 8 m
- Separación mínima a lindes: 5 m
- Separación mínima a eje de caminos o vías de acceso: 15 m.

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.

El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta una altura de un metro. La altura máxima total será de 2,20 m

- Cumplirán lo dispuesto en los artículos 452 al 457 del ROGTU.
- Condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios:

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento, terciarias en general o de servicios en el suelo no urbanizable, requerirá su declaración de interés comunitario y, la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

1. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias:

1º La conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje.

2º La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima al que se refiere el apartado 3 del artículo 27 de la LSNU, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

No obstante lo anterior, no estará sometida a declaración de interés comunitario la implantación de uso de establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados en viviendas rurales legalmente emplazadas en suelo no urbanizable, siempre que no se requiera un aumento del volumen edificado existente superior al 20%, todo ello en los términos de la legislación sectorial de turismo, y con el previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.»

2. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y

el mantenimiento del medio rural.

3. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

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

5. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

6. Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 (LSNU).

7. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

8. Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el punto 5 del presente apartado.

ART. 28. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

1. En las construcciones legalmente consolidadas, se podrán realizar obras de reparación o reforma necesarias para su conservación y disfrute, sin ampliación de la superficie, sin que obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas, y que se correspondan al uso que les sea propio y no estén prohibidas.

En dichas construcciones no se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades, salvo las funcionalmente vinculadas a servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta.

2. Podrán autorizarse ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes con el límite de ampliación y demás condiciones establecidas en la Disposición Transitoria quinta de la Ley 10/2004 de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

3. La regulación de los conjuntos de viviendas cuya configuración determine su consideración como núcleo de viviendas en suelo no urbanizable se regirán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004.

4. Se permite la ampliación de explotaciones agropecuarias cuando las exigencias de bienestar animal o sectoriales así lo exijan, previo informe de la autoridad competente en el que se indique que la actuación es la estrictamente necesaria para el cumplimiento de la normativa correspondiente.

SECCIÓN TERCERA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ART. 29. ÁMBITO

1. Se clasifican y ordenan como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:

a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

c) Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

d) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

e) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

f) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.

2. También se califican como suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que albergan valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés público local.

3. En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

a) Zona Rural Protegida Natural

1. Zona rural protegida natural Forestal, ZRP_NA_FO

2. Zona rural protegida natural Cauces, ZRP_NA_CA

3. Zona rural protegida natural Senderos, ZRP_NA_SE

4. Zona rural protegida natural Paisajística, ZRP_NA_PA

5. Zona rural protegida natural Zona Especial de Conservación Cueva Oscura, ZRP_NA_ZEC

6. Zona rural protegida natural Parque Natural Municipal, ZRP_NA_PNM

b) Zona Rural Protegida por Riesgos

7. Zona rural protegida por riesgo de Inundación, ZRP_RI_I

c) Zona Rural Protegida por Afecciones

8. Zona rural protegida por afección de Yacimientos, ZRP_AF_YA

9. Zona rural protegida por afección de Áreas Incendiadas, ZRP_AF_AI

10. Zona rural protegida por afección Cuevas, ZRP-AF-CU ZRP_AF_CU

11. Zona rural protegida por afección de Vías Pecuarias, ZRP_AF_VP

12. Zona rural protegida por afección de Masas de Agua, ZRP_AF_MA

13. Zona rural protegida por afección de Infraestructuras, ZRP_AF_IN

14. Zona rural protegida por afección de redes eléctricas, ZRP_AF_RE

15. Zona rural protegida por afección visual, ZRP_AF_VI

4. En el Suelo No Urbanizable Protegido sólo se podrán realizar instalaciones, construcciones y obras necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

Asimismo, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

ART. 30. CONDICIONES DE APLICACIÓN

1. Lo dispuesto en el SNU-Protección es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquella.

TÍTULO II. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS PRIMARIAS DE USO GLOBAL O DOMINANTE Y TIPOS BÁSICOS DE EDIFICACIÓN

ART. 31. ZONAS PRIMARIAS DE USO GLOBAL O DOMINANTE

1. El territorio se divide en Zonas Primarias de ordenación urbanística, para cada una de las cuales se establece las zonas de ordenación pormenorizada compatible, cuyas ordenanzas particulares se determinan en el Libro II sobre ordenación pormenorizada de las presentes Normas Urbanísticas.

2. El Plan General de Atzeneta del Maestrat distingue las siguientes categorías de Zonas Primarias de uso global o dominante, entendiéndose por éste el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio:

a) En suelo urbano y urbanizable

-Uso residencial:

•Tipología edificatoria manzana compacta.

•Tipología edificatoria manzana cerrada.

•Tipología edificatoria bloque exento.

- Uso industrial:
 - Tipología edificatoria bloque exento.
 - b) En suelo no urbanizable
 - Zona Rural Común Agropecuaria
 - Tipo 1: Zonas susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos:
 - construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales.
 - Vivienda aislada y familiar.
 - Vivienda rural vinculada a explotación agrícola
 - Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos y generación de energía renovable.
 - Actividades industriales y productivas
 - Actividades terciarias y de servicios
 - Tipo 2: Zonas susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos
 - construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas y forestales.
 - Vivienda aislada y familiar.
 - Vivienda rural vinculada a explotación agrícola
 - Generación de energía renovable.
 - Actividades industriales y productivas
 - Actividades terciarias y de servicios
 - Tipo 3: Zonas susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos
 - construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas y forestales.
 - Vivienda aislada y familiar.
 - Vivienda rural vinculada a explotación agrícola
 - Generación de energía renovable.
 - Actividades terciarias y de servicios
 - Tipo 4: Zonas susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos
 - construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales.
 - Vivienda aislada y familiar.
 - Vivienda rural vinculada a explotación agrícola
 - Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos y generación de energía renovable.
 - Actividades terciarias y de servicios
 - Tipo 5: Zonas susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos
 - Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales.
 - Vivienda aislada y familiar únicamente vinculada a explotaciones agrícolas previo informe favorable del servicio territorial de agricultura de la Conselleria.
 - Extracción de aguas.
 - Alojamientos de turismo rural y restauración, y actividades y centros recreativos acordes en su diseño, capacidad y objeto con el entorno rural y forestal.
 - Zona Rural Común Forestal ZRC_FO
- El ámbito de este tipo de suelo son los terrenos que engloban masas forestales de una cierta entidad y los que reúnen las condiciones necesarias para ser incluidos.

- Zona Rural Protegida

- Zona rural protegida natural Forestal, ZRP_NA_FO
- Zona rural protegida natural Cauces, ZRP_NA_CA
- Zona rural protegida natural Senderos, ZRP_NA_SE
- Zona rural protegida natural Paisajística, ZRP_NA_PA
- Zona rural protegida natural Zona Especial de Conservación Cueva Oscura, ZRP_NA_ZEC
- Zona rural protegida natural Parque Natural Municipal, ZRP_NA_PNM
- Zona rural protegida por riesgo de Inundación, ZRP_RI_I
- Zona rural protegida por afección de Yacimientos, ZRP_AF_YA
- Zona rural protegida por afección de Áreas Incendiadas, ZRP_AF_AI
- Zona rural protegida por afección Cuevas, ZRP_AF_CU ZRP_AF_CU
- Zona rural protegida por afección de Vías Pecuarias, ZRP_AF_VP
- Zona rural protegida por afección de Masas de Agua, ZRP_AF_MA
- Zona rural protegida por afección de Infraestructuras, ZRP_AF_IN
- Zona rural protegida por afección de redes eléctricas, ZRP_AF_RE
- Zona rural protegida por afección visual, ZRP_AF_VI

3. Estas zonas primarias y sus categorías tienen carácter de ordenación estructural del Plan General, y por lo tanto cualquier modificación de las mismas será competencia de la Administración autonómica.

CAPÍTULO I. SUELO URBANO O URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL

ART. 32. DEFINICIÓN

1. 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.
2. Se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana para la determinación de los conceptos de las zonas previstas en el Plan General.
3. La Reglamentación establecida para las zonas, se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre el patrimonio catalogado.

ART. 33. zona primaria tipología edificatoria manzana compacta

1. Esta categoría comprende las zonas de ordenación grafadas en los planos de ordenación del Plan General, con las siguientes características:
 - Uso global: Residencial, alta densidad.
 - Tipos básicos de edificación: Viviendas entre medianeras en sistema de ordenación por alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana compacta.
 - Usos compatibles: Industrial (industrias compatibles con el uso residencial y talleres artesanales, almacenes en planta baja, etc.) Terciario compatible con el uso residencial y Dotacional. Estación de servicio en manzana exclusiva.
- La edificabilidad neta se fija en función de la aplicación de parámetros urbanísticos.

ART. 34. ZONA primaria tipología edificatoria manzana cerrada

1. Comprende las zonas de ordenación reflejadas en los planos de ordenación con las siguientes características:
 - Uso global: Residencial, alta densidad.
 - Tipos básicos de edificación: Vivienda entremedianeras en sistema de ordenación por alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana cerrada.
 - Usos compatibles: Industrial (industrias compatibles con el uso residencial y talleres artesanales, almacenes en planta baja) Terciario compatible con el uso residencial y Dotacional.
 - La edificabilidad neta se fija en función de la aplicación de parámetros urbanísticos.

ART. 35. ZONA PRIMARIA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO

1. Esta categoría comprende las zonas de ordenación grafadas en los planos de ordenación del Plan General con las siguientes

características:

- Uso global: Residencial, baja densidad.
- Tipos básicos de edificación: Viviendas aisladas en sistema de edificación aislada, con tipología edificatoria de bloque exento.
- Usos compatibles: Residencial múltiple, terciario y dotacional.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL**ART. 36. zona primaria TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO**

1. Esta categoría comprende las zonas de ordenación grafadas en los planos de ordenación del Plan General con las siguientes características.

- Uso global: Industria, industria ligera/media.
- Tipos básicos de edificación: Industrias en sistema de edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento.
- Usos compatibles: Terciario con algunas excepciones.
- Usos incompatibles: Uso dotacional-educativo de los niveles dentro del ámbito del Decreto 104/2014.

CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE**SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES****ART. 37. DEFINICIÓN**

1. Conforme a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (LSNU) y siguiendo las distintas normativas sectoriales, se zonifica el Suelo No Urbanizable. La zonificación y ordenación se realiza por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones análogas.

2. La determinación de las zonas primarias en el suelo no urbanizable se realiza en correspondencia a lo establecido en la LSNU, y forman parte de la ordenación estructural, siendo por lo tanto cualquier modificación de las mismas, competencia de la Administración autonómica.

3. En el caso en el que los planos de ordenación se superpongan varias calificaciones diferentes de suelos, prevalecerá la calificación más restrictiva ambiental para los usos y actividades y las condiciones de las mismas.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**ART. 38. ÁMBITO**

1. La extensión y límites del suelo no urbanizable común vienen reflejados en el plano de Ordenación. Red Primaria y Zonas Primarias.

ART. 39. Zona Rural Común Agropecuaria TIPO 1

Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de "zona rural común agropecuaria tipo-1" susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos:

A.- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales y en concreto:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Viviendas o residencia vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.

d) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

En particular:

1º. Almacenes en materias primas y aperos.

2º. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

3º. Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial trascendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.

4º. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construido.

La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de Agricultura.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I, Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

B.- Vivienda aislada y familiar.

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.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I, Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Las fincas en la cual se implante estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas en el Título I Capítulo III Sección 2º del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas, siendo necesario el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar.

La superficie mínima de la parcela quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

D.- Generación de energía renovable: Deberán cumplir lo dispuesto en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

E.- Actividades industriales y productivas

La excepcional implantación de estas actividades deberá cumplir lo dispuesto tanto en la LSNU (arts.25 y 26) como acreditar su necesidad de emplazamiento siguiendo lo establecido en el artículo 452 del ROGTU.

Además, la implantación de estas actividades deberá cumplir las condiciones impuestas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

F.- Actividades terciarias o de servicios

Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

- Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de las circunstancias reguladas en el artículo 272. de la LSNU.

- Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

• Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

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

• Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

• Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 (LSNU).

• Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

Además, la implantación de estas actividades deberá cumplir las condiciones impuestas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 40. Zona Rural Común Agropecuaria TIPO 2

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de "zona rural común agropecuaria tipo-2", susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos:

A.- Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales y en concreto:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agraria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Viviendas o residencia vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.

d) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, y en general, instalaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

En particular:

1º. Almacenes en materias primas y aperos.

2º. Otras construcciones agrícolas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial trascendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.

3º. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construido.

La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de Agricultura.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

B.- Vivienda aislada y familiar.

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.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

C.- Generación de energía renovable: Deberán cumplir lo dispuesto en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

D.- Actividades industriales y productivas

La excepcional implantación de estas actividades deberá cumplir lo dispuesto tanto en la LSNU (arts.25 y 26) como acreditar su necesidad de emplazamiento siguiendo lo establecido en el artículo 452 del ROGTU.

Además, la implantación de estas actividades deberá cumplir las condiciones impuestas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

E.- Actividades terciarias o de servicios

Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

- Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de las circunstancias reguladas en el artículo 272 de la LSNU.

- Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

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

- Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

- Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 (LSNU).

- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

Además, la implantación de estas actividades deberá cumplir las condiciones impuestas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se prohíben los siguientes usos:

- Actuaciones no constructivas precisas para la utilización ganadera de cualquier tipo.

- Granjas e instalaciones destinados a la estabulación y cría de ganado.

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

ART. 41. Zona Rural Común Agropecuaria TIPO 3

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de "zona rural común agropecuaria tipo-3", susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos:

A) Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales y en concreto:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agraria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Viviendas o residencia vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.

d) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, y en general, instalaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

En particular:

1º. Almacenes en materias primas y aperos.

2º Otras construcciones agrícolas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial trascendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.

3º. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construido.

La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Consellería competente en materia de Agricultura.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanística.

B.- Vivienda aislada y familiar.

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.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanística.

C.- Generación de energía renovable: Deberán cumplir lo dispuesto en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

D.- Actividades terciarias o de servicios

Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

-Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de las circunstancias reguladas en el artículo 272. de la LSNU.

-Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

-Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

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

-Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

-Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 (LSNU).

-Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

Además, la implantación de estas actividades deberá cumplir las condiciones impuestas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se prohíben los siguientes usos:

- Actuaciones no constructivas precisas para la utilización ganadera de cualquier tipo.

- Granjas e instalaciones destinados a la estabulación y cría de ganado.

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

- Actividades industriales y productivas, con la excepción de actividades ligadas a las explotaciones agrarias (almazaras, bodegas, queserías, etc.) del entorno con capacidad y diseño adaptadas a la zona rural en la que se ubiquen, y adoptando medidas de integración paisajística.

ART. 42. Zona Rural Común Agropecuaria TIPO 4

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de "zona rural común agropecuaria tipo-4" susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos:

A.- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales y en concreto:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera de cualquier tipo, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Viviendas o residencias vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.

d) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas de cualquier tipo, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

En particular:

1º. Almacenes en materias primas y aperos.

2º. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

3º Otras construcciones agrícolas y ganaderas de cualquier tipo y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial trascendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.

4º. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construido.

La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera de cualquier tipo, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Consellería competente en materia de Agricultura.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanística.

B.- Vivienda aislada y familiar.

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.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanística.

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

La finca en la cual se implante estas actividades deberá cumplir las condiciones establecidas en el Título I Capítulo III Sección 2ª del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas, siendo necesario el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar.

La superficie mínima de la parcela quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

D.- Generación de energía renovable: Deberán cumplir lo dispuesto en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

E.- Actividades terciarias o de servicios

Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

• Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de las circunstancias reguladas en el artículo 27.2 de la LSNU.

• Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

• Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

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

• Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

• Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 (LSNU).

• Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

• Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere la letra e) del artículo 27.2 de la LSNU.

Además, la implantación de estas actividades deberá cumplir las condiciones impuestas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se prohíben los siguientes usos:

- Actividades industriales y productivas intensivas. Se permitirán actividades ligadas a las explotaciones agrarias (almazaras, bodegas, queserías, etc.) del entorno con capacidad y diseño adaptadas a la zona rural en la que se ubiquen, y adoptando medidas de integración paisajística.

ART. 43. Zona Rural Común Agropecuaria TIPO 5

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de "zona rural común agropecuaria tipo-5", susceptibles de los siguientes usos y aprovechamientos:

A.- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales y en concreto:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Viviendas o residencia vinculadas a la explotación previo informe favorable del servicio territorial de agricultura de la Conselleria, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.

d) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

En particular:

1º. Almacenes en materias primas y aperos.

2º. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

3º. Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial trascendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.

4º. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construido.

La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de Agricultura.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I, Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanística.

B.- Vivienda aislada y familiar.

Únicamente será compatible la restauración o uso de las masías existentes para vivienda unifamiliar y aislada, sin que ello implique el aumento de la edificabilidad previa existente.

Deberán cumplir las condiciones reguladas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanística.

C.- Actividades terciarias o de servicios

Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

• Establecimientos de turismo rural y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de las circunstancias reguladas en el artículo 27.2 de la LSNU.

• Actividades y centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural, y sean acordes en su diseño, capacidad y objeto con el entorno rural y forestal.

• Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

Además, la implantación de estas actividades deberá cumplir las condiciones impuestas en el Título I Capítulo III Sección 2 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se prohíben los siguientes usos:

- Explotación de canteras, extracción de áridos y tierras o recursos geológicos, a excepción de la extracción de aguas.

- Vivienda aislada y familiar, pero sí serán compatibles: viviendas aisladas y familiares vinculadas a explotaciones agrícolas previo informe favorable del servicio territorial de agricultura de la Conselleria.

- Generación de energía renovable.

- Actividades industriales y productivas.

- Actividades terciarias o de servicios, con la excepción de lo indicado en el apartado C de este artículo.

ART. 44. Zona Rural Común FORESTAL

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de "zona rural común forestal", siendo su uso característico el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas. Se admiten los siguientes usos y aprovechamientos:

A.- Uso forestal y cinegético.

Se definen como uso forestal los siguientes, según lo establecido en el artículo 25 del PATFOR.

a) Mantenimiento y regeneración de las formaciones forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, ya sean espontáneas

o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, de regulación, biodiversidad, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas, así como las actividades de regeneración de zonas forestales degradadas.

b) Actividades, tales como la silvicultura, relacionadas con la obtención de los bienes derivados de los servicios de producción de los ecosistemas forestales, como maderas, leñas, cortezas, pastos, frutos, resinas, plantas aromáticas, plantas medicinales, setas y trufas, productos apícolas y, en general, los demás productos y subproductos propios de los terrenos forestales. No tendrán la consideración de cambio de uso las roturaciones y labrados necesarios para la realización y/o mantenimiento de repoblaciones y plantaciones forestales, realizadas según lo legalmente previsto.

c) Actividades relacionadas con el suministro de los servicios ambientales de regulación y culturales, proporcionados por los ecosistemas forestales, tales como la actividad cinegética, la actividad piscícola, el uso excursionista, turístico, recreativo y pedagógico de los montes.

d) Los cultivos agrícolas con finalidad cinegética, paisajística, de fomento de la biodiversidad o de protección de incendios.

e) La construcción de pistas o caminos forestales e infraestructuras necesarias para la provisión de los servicios ambientales, como áreas recreativas, observatorios forestales, etc., siempre que hayan estado previamente autorizadas.

f) Cualquier otro uso o actividad relacionada que no haga perder al suelo su carácter forestal.

B.- Construcciones e instalaciones cinegéticas o forestales y en concreto:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética desmontables que no impliquen movimiento de tierras.

C.- Obras, usos y aprovechamientos no forestales.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 29 del Capítulo 2 de la normativa del PATFOR, prohibiendo expresamente las explotaciones mineras en esta zona de suelo.

2. Se prohíben los siguientes usos:

- Explotación de canteras, extracción de áridos y tierras o recursos geológicos, a excepción de la extracción de aguas.

- Vivienda aislada y familiar. Será compatible la restauración o uso de las masías existentes para vivienda unifamiliar y aislada, sin que ello implique el aumento de la edificabilidad previa existente.

- Generación de energía renovable.

- Actividades industriales y productivas.

- Actividades terciarias o de servicios.

- Actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y paisaje.

3. Es de aplicación la legislación vigente, Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes; Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla y la normativa del PATFOR.

4. Las actuaciones que se realicen en zonas forestales o en sus alrededores deberán cumplir lo establecido en el Decreto 7/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat que aprueba el pliego de normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terrenos forestales o en sus alrededores.

5. El municipio de Atzeneta del Maestrat pertenece a la Demarcación Forestal de la Vall d'Alba y será de aplicación lo establecido en el Plan de prevención de incendios forestales de la demarcación forestal de la Vall d'Alba.

6. En caso de incendio, las superficies quemadas se les deberá aplicar el Decreto 6/2004 de 23 de enero del Consell por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados, y en consecuencia los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que sufran los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como urbano o urbanizable, ni se podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal.

7. Será de aplicación el artículo 32 del PATFOR, condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal:

1. La zona de discontinuidad entre los terrenos urbanos y las formaciones de vegetación forestal ha de tener la anchura correspondiente a una área cortafuegos de orden dos, según la metodología establecida por el Plan de Silvicultura Preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicando una corrección en función de la pendiente. La anchura mínima será de veinticinco metros, más un vial de cinco metros de anchura, según marca el artículo 25bis del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. En el caso de los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte, la discontinuidad será de cincuenta metros en el lado de los vientos más desfavorables.

2. Las viviendas aisladas situadas en entornos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, treinta metros. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. Estas anchuras podrán reducirse cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la franja, tales como muros.

3. La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las viviendas o terrenos urbanos.

4. Cuando la distancia del suelo urbano al terreno forestal sea menor de cien metros deberán realizarse las siguientes actuaciones:

a) En la vegetación interior de la zona urbanizada, que incluya solares, rotondas y jardines particulares y públicos, se reducirá el estrato arbóreo a una fracción de cabida cubierta por debajo del cuarenta por ciento y el arbustivo por debajo del diez por ciento.

b) Poda del arbolado hasta dos tercios de su altura y un máximo de tres metros.

c) Evitar el contacto de la vegetación con las edificaciones, separando las ramas de cualquier tipo de construcción, ya sea auxiliar o principal, a una distancia mínima de tres metros.

d) No acumular residuos o material combustible (leñas, restos de jardinería y otros) o situarlos en zonas protegidas de un eventual incendio.

e) Evitar los setos vivos como elementos de cierre de parcelas.

SECCIÓN TERCERA. ZONAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

ART. 45. normas reguladoras del suelo no urbanizable de especial protección

Cuando en un mismo lugar se solapen distintos valores dignos de protección se aplicarán los distintos regímenes aplicables a cada uno de los tipos de Suelo No Urbanizable Protegido.

ART. 46. Zona rural protegida natural Forestal

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en los planos de Ordenación del suelo e incluye los terrenos definidos como forestales estratégicos por el PATFOR y los Montes de Utilidad Pública del municipio.

2. Se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. Se prohíben las explotaciones mineras.

3. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección. Así mismo, se permitirán las labores de desbroce y tala de árboles destinados a una adecuada gestión de las masas forestales encaminados a la conservación del paisaje y de los ecosistemas, así como la prevención de incendios forestales y combatir plagas.

4. Así mismo, serán compatibles los trazados de infraestructuras lineales (carreteras, líneas eléctricas, gaseoductos, etc.) si bien, deberá justificarse que no es posible trazados alternativos que afecten a suelo no urbanizable común.

5. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes; Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla y la normativa del PATFOR.

6. Las actuaciones que se realicen en zonas forestales o en sus alrededores deberán cumplir lo establecido en el Decreto 7/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat que aprueba el pliego de normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terrenos forestales o en sus alrededores.

7. El municipio de Atzeneta del Maestrat pertenece a la Demarcación Forestal de la Vall d'Alba y será de aplicación lo establecido en el Plan de prevención de incendios forestales de la demarcación forestal de la Vall d'Alba.

8. Será de aplicación el artículo 32 del PATFOR, condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal y el artículo 44.7 de esta normativa.

ART. 47. Zona rural protegida natural Cauces

1. Comprende aquellas zonas que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos, barrancos, arroyos y ramblas.

2. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros, la cual se debe

mantener expedita.

3. Los terrenos comprendidos en la zona de policía tendrán la misma clasificación de los terrenos por los que discurra y que se reflejan en los planos de ordenación, quedando condicionados los usos de esta zona a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

4. Las afecciones en materia de agua se encuentran reguladas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y que ha sido modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

ART. 48. Zona rural protegida natural Senderos

1. Comprende los terrenos por donde discurre el sendero SL-CV 65.1, Antic camí d'Atzeneta a Culla, los cuales vienen delimitados en los planos de ordenación del Plan General.

2. Las actividades llevadas a cabo en estas zonas deberán ser respetuosas con el medio natural objeto de protección.

3. El uso excursionista y montañero de los senderos se regirá por lo dispuesto en el Decreto 179/2004, de 24 de septiembre, del Consell de la Generalitat, de regulación del senderismo y deportes de montaña de forma compatible con la conservación del medio natural.

ART. 49. Zona rural protegida natural Paisajística

1. Se incluyen en esta categoría aquellos suelos e hitos geográficos que constituyen un referente del paisaje de Atzeneta del Maestrat y por tanto deben preservarse de toda acción transformadora que conlleve la alteración o la degradación de los valores paisajísticos.

2. Siguiendo el Estudio de Paisaje que acompaña al Plan General, se trata de las Unidades de Paisaje 2, 6, 7 y 8 por tener un valor alto. Se incluyen todos aquellos recursos paisajísticos que tengan un valor alto o muy alto, si bien en algunas zonas concurren distintos valores dignos de protección (cauces, yacimientos o culturales) y por tanto, habrá que estar a lo dispuesto para cada uno de ellos. Del mismo modo, se observará lo dispuesto en las Normas de Paisaje que acompañan al Estudio de Paisaje del Plan General y que se incluyen en la presente normativa.

3. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.

4. El uso característico de esta categoría es el mantenimiento del medio natural. Se permite la producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas. En aquellos terrenos no forestales incluidos en esta zona podrán desarrollarse actividades agrícolas y ganaderas adoptando medidas de integración paisajística.

5. Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras. Así mismo, serán compatibles los trazados de infraestructuras lineales (carreteras, líneas eléctricas, gaseoductos, etc.) si bien, deberá justificarse que no es posible trazados alternativos que afecten a suelo no urbanizable común.

6. Se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. En concreto, quedan prohibidas las explotaciones mineras, las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico.

7. Se permiten las labores de desbroce y tala de árboles destinados a una adecuada gestión de las masas forestales encaminadas a la conservación del paisaje y de los ecosistemas, así como la prevención de incendios forestales y combatir plagas.

8. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas campo a través.

9. No se permite la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos; no se considerarán publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad en ellos desarrollada que no superen los 0,2 metros cuadrados de dimensión y estén integrados en el entorno.

10. En las Unidades de Paisaje, se permiten las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras, que en cualquier caso deberán respetar los siguientes parámetros:

- Número de plantas máximo: 1 Planta.

- Altura máxima de cornisa: 4 metros.

- En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles a larga distancia.

- No se permitirá la edificación en pendientes medias superiores al 15 % de manera que se eviten grandes desmontes y terraplenes.

11. Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación y mantenimiento de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en las Normas de Integración Paisajística y las Normas Urbanísticas de este Plan General. El acabado de los banales existentes será en piedra.

12. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, aunque discurren éstos de forma íntegra por el interior de una parcela y sirvan a las necesidades de la misma.

13. Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas incluidas en las presentes Unidades Paisajísticas que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices de la Conselleria de Medio Ambiente u órgano autonómico con competencias en la materia.

14. El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras deberá realizarse en consideración con las características del territorio, y en especial evitarán la eliminación de arbolado natural y se acondicionarán con elementos que minimicen su impacto paisajístico y visual. Su trazado y diseño se condicionará por el respeto al medio natural y la prevención de riesgos naturales.

ART. 50. Zona rural protegida natural Zona Especial de Conservación Cueva Oscura

1. Abarca los terrenos comprendidos en la denominada Zona de Especial Conservación "Cova Oscura", y que aparecen grafiados en los planos de ordenación, declarada como tal por el Decreto 36/2013 de 1 de marzo del Consell en el que se establecen las normas de gestión a contemplar.

2. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

3. Igualmente, por tratarse de una Cueva catalogada, se estará a lo dispuesto en el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana.

4. En los períodos más críticos para la conservación de las poblaciones de murciélagos (fechas de acceso limitado) queda restringido el acceso al interior de la cavidad. De esta manera, se prohíbe el acceso a los refugios de verano desde el 16 de marzo hasta el 15 de octubre (ambos inclusive), y a los refugios de invierno desde el 16 de octubre hasta el 15 de marzo del año siguiente (ambos inclusive). Prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realizan en terreno forestal o en sus alrededores.

5. Se deberá observar la presencia de especies catalogadas en las zonas de actuación. Si hay presencia, se deberá amojonar la zona en las que se observó y asistir de la realización de los trabajos en un área de 10-100 metros dependiendo de la especie además se comunicará este hecho a la oficina comarcal de medio ambiente correspondiente.

6. Se tendrá precaución con cualquier actividad que pueda ocasionar daños o molestias a la flora, fauna y demás recursos naturales y culturales del área refugio del murciélago.

ART. 51. Zona rural protegida natural Parque Natural Municipal

1. Comprende el ámbito territorial del Paraje Natural Municipal del Castell, cuya extensión, de 4,40 ha, aparece grafiada en los planos de ordenación.

2. Mediante Acuerdo de 1 de agosto, del Consell, se declara Paraje Natural Municipal el enclave "El Castell". Por tanto, será de aplicación lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Paraje Natural Municipal El Castell, en el término municipal de Atzeneta del Maestrat.

ART. 52. Zona rural protegida por riesgo de inundación

1. Comprende las zonas de inundación con riesgo y la envolvente de peligrosidad definida en la cartografía del PATRICOVA para el municipio.

2. Será de aplicación la normativa del PATRICOVA. Las limitaciones en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación se recogen en el artículo 18 del PATRICOVA. Así mismo, se estará a lo dispuesto en los preceptos del artículo 24 respecto a la adecuación de las edificaciones y la realización de obras de defensa que conlleven la minimización de la vulnerabilidad.

3. El PAD-4 deberá cumplir el artículo 20 de la normativa urbanística del PATRICOVA.

ART. 53. Zona rural protegida por afección de Yacimientos

1. Comprende aquellos suelos donde existen bienes cuyo estudio exige la aplicación preferente de métodos arqueológicos, hayan

sido o no extraídos y tanto se encuentren en la superficie, como en el subsuelo o bajo las aguas. Se incluyen 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. Se refleja en los planos de ordenación estructural y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2. 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.

3. Estos suelos se regularán por lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y sus modificaciones.

ART. 54. Zona rural protegida por afección de Áreas Incendiadas

1. En este tipo de suelo se encuentran incluidas las zonas afectadas por incendios forestales en el término municipal, que no podrán ser objeto de desprotección ni clasificarse como suelo no urbanizable común.

2. Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 6/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las normas generales de protección en terrenos forestales incendiados.

3. Así mismo, será de aplicación Ley 10/2006, de 28 de abril, Ley de Montes. En el artículo 50 de la citada ley se incide la prohibición del cambio de uso forestal de terrenos incendiados al menos durante 30 años.

ART. 55. Zona rural protegida por afección Cuevas

1. Supone la protección de los suelos constituidos por las cuevas localizadas en el término municipal, protegidas por la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, por la que se declararon protegidas, con carácter general, todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas en el ámbito territorial valenciano.

2. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana.

ART. 56. zona rural protegida por afección de VÍAS PECUARIAS

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. En todo lo referente a estas vías pecuarias será de obligado cumplimiento la Ley 3/1995 de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias.

2. La red de vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Atzeneta del Maestrat fue clasificada de acuerdo a la Orden Ministerial de 12 de julio de 1955 (publicada en B.O.E del 4 de agosto de 1955, B.O.P. del 10 de septiembre de 1955).

3. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general y ocupaciones temporales que hayan de realizarse serán competencia de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.

4. En cuanto a usos permitidos y compatibles y resto de actividades que se pueden realizar en estos suelos, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial a aplicar.

ART. 57. zona rural protegida por afección de MASAS DE AGUA

1. En los planos de ordenación se identifican las captaciones de agua destinadas a consumo humano, así como su área de protección, clasificándolos como suelo no urbanizable de especial protección.

2. En estas zonas se prohíbe cualquier acción, actividad o actuación que pueda contaminar la tierra y el agua.

ART. 58. zona rural protegida por afección de infraestructuras

1. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

2. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras CV-165, CV-169, CV-170, CV-171 se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial, Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana y su modificación en la Ley 14/2005 de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.

3. Al norte del casco urbano, junto a la CV-165, se halla el cementerio, el cual tiene un perímetro de protección de 25 metros, que deberá estar libre de edificación.

4. La legislación que regula este tipo de afección es el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el "Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana", de la Conselleria de Sanidad (DOGV 8-3-05).

5. La instalación de infraestructura para la gestión de residuos en la zona definida como apta, requerirá de evaluación de impacto ambiental favorable, siendo necesario valorar, entre otros factores, el valor del medio, la proximidad a la población y sus efectos, y el paisaje.

ART. 59. zona rural protegida por afección de redes eléctricas

1. Supone la protección de las líneas eléctricas de alta tensión y las servidumbres establecidas por la legislación aplicable, de conformidad con la Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico, y con el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, la servidumbre de paso de la energía de energía eléctrica y el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

2. De acuerdo con el artículo 162.1 del RD 1955/2000 es necesaria la autorización por parte de la Administración competente, para construir en parcelas afectadas por líneas de alta tensión, la consulta será previa a la concesión de licencias e inicio de obras. Las limitaciones se encuentran recogidas en el artículo 162.3 del citado RD.

ART. 60. zona rural protegida por afección visual

1. En los planos de ordenación se identifica el entorno de vigilancia paisajística en torno a las carreteras destinado a la preservación de la calidad visual del paisaje.

2. Se preservarán las vistas desde las carreteras a los elementos característicos del paisaje, con especial interés a la percepción del núcleo histórico. Se prohíbe 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.

3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones, actividades o transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o modifiquen la escena visual en la zona.

2. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.

4. Queda prohibida la instalación de estructuras de publicidad en estas vías de comunicación cuando atraviesen zonas no urbanas.

3. Se deberán observar tanto para los desarrollos en suelo urbano, como en suelo no urbanizable todo lo establecido en las Normas de Integración Paisajística expuestas en el Estudio de Paisaje.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

ART. 61. DEFINICIÓN

1. El Sistema de Espacios Abiertos es un conjunto integrado y continuo de espacios, en general libre de edificación, cuyo objetivo es proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales, así como los valores ecológicos, culturales y paisajísticos del lugar, y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

2. Se recoge el Sistema de Espacios Abiertos definido en el Estudio de Paisaje del Plan General, que conforme al artículo 41 del Reglamento del Paisaje, configura por sí una Zona de Ordenación Urbanística del contenido de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

TÍTULO III. RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO I. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

ART. 62. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

1. El Plan establece la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, que tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del

desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La Red Primaria servirá para equilibrar, cohesionar e integrar las diversas partes del territorio y de la ciudad, evitando incompatibilidades funcionales entre los distintos planes que desarrollen el Plan General.

2. La red primaria está integrada por los espacios ocupados por las infraestructuras, dotaciones y equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio, y se grafían en el Plano de Ordenación correspondiente

3. Las reservas de Red Primaria se delimitarán diferenciando cada una de las siguientes calificaciones:

a) Red primaria viaria, de aparcamiento y áreas peatonales:

- Viario de Tránsito (PRV)
- Áreas Peonales (PPV)
- Aparcamientos (PAV)

b) Red primaria de equipamientos, a su vez, puede ser:

- Asistencial (PTD)
- Deportivo-recreativo (PRD)
- Educativo-cultural (PED)
- Administrativo-institucional (PAD)
- Servicio urbano-Infraestructuras (PID)
- Uso múltiple (PMD)

c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres, se clasifican en:

- Área de Juego (PAL)
- Jardines (P JL)
- Parques Naturales (PNL)

ART. 63. RED PRIMARIA VIARIA

1. Está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

2. Los elementos integrantes de la red primaria viaria son los siguientes:

- Red Local de Carreteras: CV-165, CV-169, CV-170, CV-171.

- Vías Pecuarias.

- Viario urbano estructurante definido en los planos de ordenación.

ART. 64. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS

1. Comprende los terrenos destinados a red de equipamientos comunitarios, integrada por:

1. Administrativo-Institucional (PAD):

- PAD-1 Ayuntamiento.
- PAD-2: Ubicado en la calle San Jaume I.
- PAD-3: Cuartel de la Guardia Civil.
- PAD-4: Antiguo colegio público.

2. Educativo-Cultural (PED):

- PED-1: Colegio Público el Castell.
- PED-2: Parcela destinada a uso educativo.

3. Recreativo-Deportivo (PRD)

- PRD-1: Polideportivo municipal

4. Asistencial (PTD)

- PTD-1: Centro de salud de Atzeneta del Maestrat
- PTD-2: Centro de Día y Centro Especializado de Atención a Mayores.
- PTD-3: Calvario.

5. Infraestructura-Servicio Urbano (PID):

- PID- 1: Pozo El Mollón
- PID- 2: Pozo de L'Aigua Nova
- PID-3 Manantial de L'Aigua Nova
- PID-4 Pozo del Mas del Retoret
- PID-5 Depuradora de aguas residuales
- PID-6 Cementerio
- PID-7 Subestación eléctrica

6. Dotacional Múltiple (PDM)

- PMD-1: Suelo dotacional lindante con el actual Centro Especializado de Atención a Mayores

ART. 65. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES

Se definen tres Jardines (P JL):

a) P JL-1: Con una superficie aproximada de 10.802 m2 de suelo.

b) P JL-2: Zona verde de 6.058 m2 de suelo.

CAPÍTULO II. CÓMPUTO DE LA RED PRIMARIA

ART. 66. cómputo de la red primaria a efectos de edificabilidad

1. Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo el Plan General o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

2. Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación del sector se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se ejecuten con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación.

3. En los supuestos en los que una dotación de red primaria esté situada en una posición adyacente a la actuación urbanística, la decisión sobre la inclusión o no de esa dotación en la delimitación del sector dependerá de si la citada dotación está o no vinculada funcionalmente a la actuación y de que sea aconsejable su diseño conjunto con el Plan Parcial o de Reforma Interior correspondiente para lograr una adecuada coherencia urbanística.

ART. 67. cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria

1. Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Sólo se permiten las excepciones reguladas en los apartados siguientes.

2. Se permite el cómputo parcial de parques públicos de la red primaria, pero no los parques públicos naturales, como jardines de la red secundaria cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Existe un exceso de parque público urbano respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el Plan General. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.

b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.

d) Se cumplirán los límites previstos en el artículo 109 del ROGTU.

CAPÍTULO III. NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA

ART. 68. Usos dotacionales públicos

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos 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 de la zona de ordenación en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

ART. 69. Uso dotacional privado

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales privados se edificarán con arreglo a los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas para la zona de ordenación en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

2. Dichos parámetros se podrán excepcionar cuando así lo exija la normativa específica reguladora del uso a implantar.

ART. 70. Usos dotacionales que no consumen edificabilidad

1. 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 los siguientes coeficientes de edificabilidad y porcentajes de ocupación en función de las respectivas superficies.

Hasta 1.000 m²: 0,1 m²/m²s y 10 % de ocupación

Hasta 25.000 m²: 0,05 m²/m²s y 5 % de ocupación

Superior a 25.000 m²: 0,02 m²/m²s y 2 % de ocupación

En todos los casos indicados, se permitirá un máximo de dos plantas y una altura máxima de cornisa de 8 m.

2. En los espacios libres del suelo industrial podrán construirse edificaciones e instalaciones complementarias de tipo dotacional, de carácter público y colectivo al servicio de las actividades y usuarios de las zonas industriales, pudiéndose ocupar hasta un 40 % del suelo de las mismas.

TÍTULO IV. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

CAPÍTULO I. DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

ART. 71. dominio público hidráulico

1. La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y que ha sido modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

2. Se determinan los cauces, las zonas de dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos del Plan General.

ART. 72. 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 para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: protección del ecosistema fluvial, ejercicio de actividades de salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad

• 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

2. De acuerdo con el artículo 20.6 y 7 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se establece, colindantes a los cauces en los suelos urbanizables, terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

CAPÍTULO II. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ART. 73. carreteras

1. Siendo que todas las carreteras que discurren por Atzeneta del Maestrat son autonómicas, será de aplicación la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y el Capítulo XIII de la Ley 15/2005, de 26 de diciembre, de la Generalitat, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2006 (DOGV 30- 12-05), por la que se modifica la Ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana y en todo lo no previsto en ella, se aplicará la Ley 25/1988 de 29 de julio sobre Carreteras.

2. Las condiciones que regulan las limitaciones a los usos y propiedades en las zonas contiguas a carreteras se regirán por su legislación específica.

ART. 74. VÍAS PECUARIAS

1. La red de vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Atzeneta del Maestrat fue clasificada de acuerdo a la Orden Ministerial de 12 de julio de 1955 (publicada en B.O.E del 4 de agosto de 1955, B.O.P. del 10 de septiembre de 1955).

2. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general y ocupaciones temporales que hayan de realizarse serán competencia de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.

3. Por el municipio de Atzeneta del Maestrat discurren las siguientes vías pecuarias:

1. CAÑADA REAL DEL MAS DE LA SERRA

2. CORDEL DE LA ANDREVA

3. VEREDA DEL CANALÉS

4. VEREDA CENTRAL

5. VEREDA DEL MAS DE PETURRO

6. VEREDA DEL MAS DE MAÑA

7. VEREDA DE LA CASETA

8. VEREDA DE LA TORRENTINA

9. VEREDA DEL REGAL

10. VEREDA DEL CASTELL

11. VEREDA DEL CAMINO DE LUCENA

12. COLADA DE LA ATALAYA

13. COLADA DE LA LOMA

14. COLADA DE CUATRO VIENTOS

15. COLADA DEL MAS DE LA VILA AL MAS DEL FRAILE

16. COLADA DEL ARCHILARET

17. COLADA DE LA CARRERA

18. COLADA DE ESCOLA

19. COLADA DE PALETAS

20. COLADA DEL CORRAL NOU

21. COLADA DEL MAS DE REMIGIO

22. COLADA DE MORES

ART. 75. red eléctrica

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica están reguladas por la Ley 54/1997 del 27 de noviembre del Sector Energético y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. Igualmente se deberán de observar las distancias mínimas de seguridad reguladas en el apartado 5 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, el cual deroga el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre del Ministerio de Industria.

ART. 76. telecomunicaciones

1. La legislación sectorial vigente está constituida por lo siguiente:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.

- Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones

electrónicas de alta velocidad.

CAPÍTULO III. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

ART. 77. montes de utilidad pública

1. La legislación aplicable se regula, a nivel estatal, por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 10/2006, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Y a nivel autonómico, por la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, y su Reglamento, Decreto 98/1995, de 16 de mayo
2. El único Monte de Utilidad Pública propiedad de la Generalitat Valenciana es la Nevera, siendo el resto de Montes de Utilidad Pública propiedad del Ayuntamiento.
3. Se hallan clasificados como Suelo No Urbanizable incluido en la Zona Rural Protegida Natural Forestal.

TÍTULO V. SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITO MÍNIMO DE PLANEAMIENTO PARCIAL

ART. 78. objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del plan general.

1. El sector previsto en el Plan General de Atzeneta del Maestrat se encuentra clasificado como suelo urbanizable y su descripción y justificación se contiene la memoria del Plan General. Su delimitación se ajusta a lo dispuesto en el art. 54 LUV y arts. 110 y 111 ROGTU.
2. La ficha de planeamiento y gestión contiene el detalle de las principales características del sector propuestos.

TÍTULO VI. PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

ART. 79. edificación con destino a vivienda de protección pública

1. Al Presente Plan General le acompaña un estudio sobre las necesidades de vivienda protegida en el término municipal de Atzeneta del Maestrat, conforme a los indicadores de demanda de vivienda protegida, de acuerdo con la Orden de 28 de julio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública, así como los datos relevantes del Estudio de necesidades de vivienda y demanda en la Comunidad Valenciana (2007-2011).
2. Siguiendo lo dispuesto en dicho estudio, la edificación con destino a vivienda de protección pública se concentra en las unidades de ejecución 3, 13, 16 y 19, reflejándose en las fichas de dichas unidades.

TÍTULO VII. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES: ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA

ART. 80. DEFINICIÓN

1. Se denomina Normas de Integración Paisajística, a las medidas encaminadas a conservar y mantener los aspectos característicos o significativos de un paisaje. Estas normas acompañan al Estudio de Paisaje del Plan General, y constituyen un documento administrativo de ordenación territorial que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General de Atzeneta del Maestrat, con la finalidad de favorecer un desarrollo sostenible en un futuro cercano.
2. Las normas que se establecen tienen como objetivo principal la conservación y mejora de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos definidos en el Estudio de Paisaje del Plan General de Atzeneta del Maestrat.
3. Las determinaciones de la Normativa sobre protección del paisaje serán obligatorias y ejecutivas para la Administración y particulares desde el momento en que entre en vigor la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Atzeneta del Maestrat.

ART. 81. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL ESTUDIO DE PAISAJE

1. El presente Estudio de Paisaje tiene por objeto la protección, gestión y ordenación del paisaje en el ámbito del municipio de Atzeneta del Maestrat, coadyuvando, en materia de paisaje, la planificación territorial y urbanística y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, establecen los principios, estrategias y directrices que permiten adoptar las medidas específicas destinadas a la catalogación, valoración y protección del paisaje en Atzeneta del Maestrat.
2. La presente Normativa tiene carácter de Plan General, según lo dispuesto en los artículos 30 y 11.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje
3. El ámbito territorial de este Plan General se extiende a todo el término municipal de Atzeneta del Maestrat.

ART. 82. CONTENIDO

1. Los distintos documentos del Estudio de Paisaje se ajustan al siguiente contenido:

- Plan de Participación Pública.
- Información del territorio.
- Caracterización y valoración del paisaje.
- Fijación de los objetivos de calidad paisajística
- Medidas y acciones necesarias para el cumplimiento los objetivos de calidad paisajística.

ART. 83. VIGENCIA

1. Este Estudio de Paisaje entrará en vigor a los quince días siguientes de la publicación de la resolución aprobatoria del Plan General del que forma parte, con transcripción de sus Normas Urbanísticas, de acuerdo con las determinaciones del artículo 107 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. (LUV).
2. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, en los términos establecidos en los artículos siguientes.

ART. 84. INTERPRETACIÓN

1. El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

CAPÍTULO II. UNIDADES DE PAISAJE Y NORMAS DE APLICACIÓN

ART. 85. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

1. Considerando los elementos y factores naturales y humanos y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Paisaje se han definido las siguientes unidades de paisaje:
 - Unidad de Paisaje "EL PLÀ"
 - Unidad de Paisaje "SIERRA DE LA CRUZ"
 - Unidad de Paisaje "ELTOSSAL"
 - Unidad de Paisaje "RIOS"
 - Unidad de Paisaje "NEVERA"
 - Unidad de Paisaje "BOVALAR"
 - Unidad de Paisaje "ELS EXTREMALETS"
 - Unidad de Paisaje "MONTAÑAS DE PINOY CARRACA"
 - Unidad de Paisaje "URBANO"
 - Unidad de Paisaje "FRUTALES ABANCALADOS"
2. Considerando las áreas y elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual de acuerdo con lo estipulado en el artículo 35 del Reglamento del Paisaje se han definido las siguientes Recursos Paisajísticos:
 - Barranco de les Cambrelles
 - Rambla de Meanes
 - Río Monleón
 - Rambla de Benafigos
 - Rambla de Atzeneta
 - Barranco del Juncar



- Arroyo de Gorg
- Arroyo de la Vall
- Barranco de la Figuerassa
- v Barranco de Garrovera
- La Ramblella
- Barranco del Collado
- Sendero Local SL 65,1
- Cañada Real
- Colada de la Atalaya
- Colada del Mas de la Villa al Mas del Fraile
- Colada de Mores
- Vereda Central
- Vereda del Mas de Peturro
- CV-165
- CV-170
- Barranco de la Nevera
- Arroyo de la Font del Forcall
- Barranco de les Vinyes
- P.N.M. "El Castell"
- Cueva Oscura
- Y.A. "El Collado"
- Y.A. "El Racó"
- Y.A. "Rambla d'Atzeneta"
- Y.A. "Sant Joan"
- B.I.C. "El Castillo"
- B.I.C. "Torre de la Carcel"
- B.I.C. "Murallas"
- B.I.C. "Peiró de la Ermita de Loreto"
- Ermita de Loreto
- Ermita de San Roque
- Ermita de San Gregorio
- Ermita de Sant Josep
- Ermita del Pilar
- Ermita de San Juan
- Iglesia Parroquial
- Ayuntamiento
- Pico "La Nevera"
- Pico "El Tossal"
- L'Ullal de Gorg
- Font del Roure
- Font del Moro
- Font de Brea
- Font de l'Espinal
- Font de la Pallisera
- Font de l'Arbre
- Font del Forcal
- Font de Sampere
- Font del Cana
- Font de la Torre
- Calvario
- Noria, balsa y caseta (polígono 15, parcela 254)
- Noria, balsa y caseta (polígono 15, parcela 255)
- Cuevas

3. En el plano 2 del Estudio de Paisaje se definen gráficamente cada una de las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos.

4. En cuanto a la valoración paisajística establecida en el Estudio de Paisaje se establece lo siguiente:

Valoración Paisajística Muy Alta:

- P.N.M. "El Castell"
- Cueva Oscura
- B.I.C. "El Castillo"
- B.I.C. "Torre de la Carcel"
- B.I.C. "Murallas"
- B.I.C. "Peiró de la Ermita de Loreto"
- Pico "La Nevera"
- L'Ullal de Gorg
- Font del Roure
- Font del Moro
- Font de Brea
- Font de l'Espinal
- Font de la Pallisera
- Font de l'Arbre
- Font del Forcal
- Font de Sampere
- Font del Cana
- Font de la Torre

Valoración Paisajística Alta:

- Unidad de Paisaje "SIERRA DE LA CRUZ"
- Unidad de Paisaje "BOVALAR"
- Unidad de Paisaje "ELS EXTREMALETS"
- Unidad de Paisaje "MONTAÑAS DE PINOY CARRASCA"
- Unidad de Paisaje "RIOS"
- Recurso Paisajístico Barranco de les Cambrelles
- Recurso Paisajístico Barranco de les Vinyes
- Y.A. "El Collado"
- Y.A. "El Racó"
- Y.A. "Rambla d'Atzeneta"
- Y.A. "Sant Joan"
- Recurso Paisajístico Ermita de San Gregorio
- Recurso Paisajístico Ermita de Sant Josep
- Recurso Paisajístico Ermita del Pilar
- Recurso Paisajístico Ermita de San Juan
- Recurso Paisajístico Iglesia Parroquial
- Recurso Paisajístico Ayuntamiento
- Recurso Paisajístico Pico "El Tossal"

Valoración Paisajística Media:

- Unidad de Paisaje "EL PLA"
- Unidad de Paisaje "ELTOSSAL"
- Unidad de Paisaje "NEVERA"
- Unidad de Paisaje "URBANO"
- Unidad de Paisaje "FRUTALES ABANCALADOS"
- Recurso Paisajístico Río Monleón
- Recurso Paisajístico Rambla de Benafigos
- Recurso Paisajístico Rambla de Atzeneta
- Recurso Paisajístico Arroyo de Gorg
- Recurso Paisajístico Arroyo de la Vall
- Recurso Paisajístico Barranco de Garrovera
- Recurso Paisajístico La Ramblella
- Recurso Paisajístico Barranco del Collado
- Recurso Paisajístico Sendero Local SL 65,1
- Recurso Paisajístico Cañada Real
- Recurso Paisajístico Colada de la Atalaya
- Recurso Paisajístico Colada del Mas de la Villa al Mas del Fraile
- Recurso Paisajístico Colada de Mores
- Recurso Paisajístico Vereda Central
- Recurso Paisajístico Vereda del Mas de Peturro
- Recurso Paisajístico Arroyo de la Font del Forcall
- Recurso paisajístico Ermita de Loreto
- Recurso paisajístico Ermita de San Roque
- Recurso paisajístico Calvario
- Recurso paisajístico Noria, balsa y caseta de la parcela 254 del polígono 15
- Recurso paisajístico Noria, balsa y caseta de la parcela 255 del polígono 15
- Recurso paisajístico Cuevas

Valoración Paisajística Baja:

- Recurso Paisajístico Rambla de Meanes
- Recurso Paisajístico Barranco del Juncar
- Recurso Paisajístico Barranco de la Figuerassa
- Recurso Paisajístico CV-165
- Recurso Paisajístico CV-170
- Recurso Paisajístico Barranco de la Nevera

ART. 86. normas generales de aplicación

1. Se establecen las siguientes condiciones de aplicación directa y de incidencia en el paisaje para todo el término municipal de Atzeneta del Maestrat:

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

• No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

• Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

• No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

2. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:

• No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.

• Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, ciente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.

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

3. Además de las condiciones generales, en los sectores sin ordenación pormenorizada u otros que se puedan clasificar se deberán cumplir las siguientes:

• Las construcciones deberán respetar los perfiles naturales del terreno, evitando grandes desmontes que originen impactos paisajísticos negativos.

• Se prohíbe la repetición de diseños de edificios no unifamiliares en actuaciones que impliquen la construcción de cinco o más, así como las repeticiones seriadas de volúmenes en más de esta proporción.

• Las edificaciones podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 60 metros.

• La composición de las nuevas edificaciones será libre pero atendiendo a su integración en el entorno, valorando fundamentalmente la escala, materiales, texturas y colores.

• No podrán urbanizarse suelos con pendientes superiores al 50 %.

ART. 87. CONDICIONES GENERALES DE CARÁCTER ESTÉTICO Y VISUAL DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES

1. Se establecen las siguientes condiciones generales para toda edificación o construcción con incidencia en el paisaje. Se consideran condiciones estéticas las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje:

a) Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo.

b) Con el fin de garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

c) Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada, todo ello según lo dispuesto en el Decreto 120/2006 por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje.

d) Se prohíbe la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas, no lo son en ésta. Las construcciones deberán responder al carácter del material con que estén ejecutadas, independientemente de que no tenga el elemento misión estructural.

e) Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.

f) No podrán quedar abiertos, con carácter permanente, los espacios definidos por estructuras construidas para salvar diferencias de cota del terreno.

g) Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

ART. 88. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO E INTEGRACIÓN DE LA VEGETACIÓN

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:
 - a) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
 - b) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
2. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.
3. En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte junto con el establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
5. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas o de interés general, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
7. Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50 % de su superficie. De ello se exceptúan los usos industriales.
8. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
9. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

ART. 89. NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS (2, 4, 6, 7Y 8)

1. Es de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General para la clasificación del suelo no urbanizable de especial protección Forestal y Paisajística y lo establecido en el artículo 16 y siguientes de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.
2. Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas.
3. Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
4. Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través.
5. No se permite la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos; no se considerarán publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad en ellos desarrollada que no superen los 0,2 metros cuadrados de dimensión y estén integrados en el entorno.
6. En estas Unidades de Paisaje, se permiten las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras, que en cualquier caso deberán respetar los siguientes parámetros:
 - Número de plantas máximo: 1 Planta.
 - Altura máxima de cornisa: 4 metros.
 - En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles a larga distancia.
 - No se permitirá la edificación en pendientes medias superiores al 15 % de manera que se eviten grandes desmontes y terraplenes.
7. Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales en los términos que disponen las Normas Urbanísticas de este Plan General.
8. Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación y mantenimiento de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en los artículos precedentes y las Normas Urbanísticas de este Plan General. El acabado de los banales existentes será en piedra.
9. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, aunque discurran éstos de forma íntegra por el interior de una parcela y sirvan a las necesidades de la misma.
10. Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas incluidas en las presentes Unidades Paisajísticas que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices de la Conselleria de Medio Ambiente u órgano autonómico con competencias en la materia.
11. El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras deberá realizarse en consideración con las características del territorio, y en especial evitarán la eliminación de arbolado natural y se acondicionarán con elementos que minimicen su impacto paisajístico y visual. Su trazado y diseño se condicionará por el respeto al medio natural y la prevención de riesgos naturales.

ART. 90. NORMAS ESPECÍFICAS DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS

1. Las siguientes normas tienen por objeto definir los criterios necesarios para lograr los objetivos de calidad paisajística asignados a cada uno de los elementos del Catálogo de Paisaje.
2. Se establecen unos grados de protección asociados a un determinado régimen jurídico de forma que sea compatible con los ya establecidos, limitándose a complementar la normativa sectorial vigente por criterios paisajísticos. Se definen los siguientes grados de protección:
 - Grado 1: se otorga en aquellos casos en los que el bien a proteger tiene un valor tan importante que es necesario establecer un perímetro de afección que exceda de los límites propios del bien catalogado. Se trata de bienes para los cuales la intervención directa sobre ellos está regulada por una normativa específica y el establecimiento del perímetro de protección persigue exclusivamente fines paisajísticos. Como regla general se establece en 20 m, pudiéndose disminuir dicho límite en casos necesarios con una justificación adecuada.
 - Grado 2: la protección paisajística debe estar encaminada al mantenimiento de los valores ambientales, históricos o patrimoniales del bien. Las actuaciones que se pretendan desarrollar en estos ámbitos deben contener una justificación específica sobre la no variación de los valores intrínsecos asignados.
3. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, se remite a la legislación sobre patrimonio cultural. Por otro lado los Lugares de Interés Comunitario se remiten a la LEY 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
4. A continuación se especifica el grado de protección establecido para cada uno de los elementos que componen el Catálogo de Paisaje:
 - UP2 "Sierra de la Cruz": grado 2
 - UP4 "Ríos": grado 2
 - UP6 "Bovalar": grado 2
 - UP7 "Els Extremalets": grado 2
 - UP8 "Montañas de pino y carrasca": grado 2
 - P.N.M. "El Castell": grado 1
 - Cueva Oscura: se remiten a la LEY 42/2007 y al Decreto 36/2013: grado 1
 - B.I.C. "El Castillo": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1
 - B.I.C. "Torre de la Carcel": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1

- B.I.C. "Murallas": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1
- B.I.C. "Peiró de la Ermita de Loreto": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1
- Pico "La Nevera": grado 2
- L'Ullal de Gorg: grado 2
- Font del Roure: grado 2
- Font del Moro: grado 2
- Font de Brea: grado 2
- Font de l'Espinal: grado 2
- Font de la Pallisera: grado 2
- Font de l'Arbre: grado 2
- Font del Forcal: grado 2
- Font de Sampere: grado 2
- Font del Cana: grado 2
- Font de la Torre: grado 2
- Barranco de les Cambrelles: grado 2
- Barranco de les Vinyes: grado 2
- Y.A. "El Collado": grado 1
- Y.A. "El Racó": grado 1
- Y.A. "Rambla d'Atzeneta": grado 1
- Y.A. "Sant Joan": grado 1
- Ermita de San Gregorio: grado 2
- Ermita de Sant Josep: grado 2
- Ermita del Pilar: grado 2
- Ermita de San Juan: grado 2
- Iglesia Parroquial: grado 2
- Ayuntamiento: grado 2
- Pico "El Tossal": grado 2

4.1. Será necesario elaborar un estudio de integración paisajística para estudiar la preservación de los valores paisajísticos de los elementos catalogados con grado 2 en las actuaciones que se desarrollen en los ámbitos de estos elementos.

4.2. En los casos de los elementos con condición de bienes o espacios con protección cultural, el perímetro de protección no será inferior al del derivado de dicha condición.

4.3. El perímetro de protección del PNM El Castell se establece coincidente con la cuenca visual corta y media definida en la ficha de punto de observación correspondiente a este elemento paisajístico.

4.4. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protegido Cauces (SNUP-C) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo.

4.5. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias: (SNUP-VP) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo y su legislación sectorial.

4.6. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Yacimientos se estará a lo dispuesto para este tipo de suelos en las Normas Urbanísticas de Plan General.

4.7. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Común: (SNUC) corresponde a la descrita en el Capítulo II del Título I, Sección Segunda de las Normas Urbanísticas de Plan General.

CAPÍTULO III. NORMAS DE INTEGRACIÓN EN EL MEDIO NATURAL Y DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

ART. 91. INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Se recoge la infraestructura verde o el Sistema de Espacios Abiertos conforme al artículo 41 del Reglamento del Paisaje, configura por sí una Zona de Ordenación Urbanística del contenido de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

2. A los efectos de conseguir los Objetivos de Calidad Paisajística definidos en el Estudio del Paisaje, se delimita la Infraestructura Verde o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

3. La Infraestructura Verde constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c) y 45.1.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores ecológicos, culturales y paisajísticos del lugar, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.

4. La inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establece garantiza el carácter de espacio abierto. Las Normas de Integración establecen las condiciones de uso de tales suelos.

5. Forman parte de la Infraestructura Verde, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, los siguientes paisajes:

a) Los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje.

b) Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios catalogados y que aun no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesario como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional. En cualquier caso incluirá la red hídrica, senderos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y similares y los corredores verdes a los que se refiere la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial, todo en conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) Deberá incluir todas las zonas que se quieren proteger en el PG como SNUP, e incluso valorar que parte del SNUC se debe integrar, considerando aquellas áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico del lugar, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

Los elementos que configuran la Infraestructura Verde de Atzeneta del Maestrat se concretan en la siguiente tabla.

6. Independientemente de la clasificación de suelo en el que se localicen los elementos que configuran la infraestructura verde, cualquier actuación sobre los mismos deberá conllevar estudio de afección a los mismos, adoptando justificativamente alternativas que minimicen su afección y en cumplimiento de las normas de integración paisajística incluidas en las presentes normas.

ART. 92. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN

1. La implantación de usos y actividades capaces de generar impacto paisajístico deberá realizarse de manera que minimice el efecto negativo sobre el paisaje, incorporando las medidas de integración paisajística que sean necesarias.

2. Se mantendrán las condiciones naturales de los cauces, no pudiendo realizarse, en ningún caso, su canalización o dragado, a excepción de los tramos urbanos o aquellas obras debidamente aprobados por el organismo competente.

3. En las zonas de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía definidas en la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera, no permitiéndose transformación a cultivos de los destinados a usos forestales.

4. Se prohíbe la ocupación del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, salvo los debidamente autorizados y justificados por su interés público y en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de los cauces.

5. En general en las zonas con alto valor paisajístico y en el Sistema de Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje, en el caso de ser necesarias, serán tratadas mediante técnicas de integración paisajística.

6. Se prohíbe con carácter general la roturación de terrenos forestales, para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, exceptuando la roturación de los terrenos incultos para la repoblación forestal, y en aquellos casos, debidamente justificados para la mejora paisajística y los destinados a la prevención de incendios forestales.

7. Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes de desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos 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.

8. Con carácter general no se permiten las actividades que puedan provocar, directa o indirectamente, la destrucción o deterioro de los elementos de interés geológicos.

9. No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno, excepto en aquellas en que sea imprescindible por razones de seguridad o de señalización institucional.

10. Se prohíbe, fuera de los suelos clasificados como urbanos, la instalación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o establecida tanto sobre elementos naturales como sobre las edificaciones.

ART. 93. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

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

2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides de terreno y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

3. En las zonas PJJ-1 y PJJ-2 se mantendrán las características del paisaje existente manteniendo el tratamiento horizontal de la vegetación y los muros existentes.

4. Los límites de las actuaciones urbanísticas con la Rambla de Atzeneta en los PJJ serán respetuosas con la condición de cauce, respetando su vegetación natural. Se creará límite del borde del jardín mediante la plantación de especies acordes a la vegetación de ribera existente mediante la cual se obtendrá riqueza de vegetación notablemente superior a la actual.

Se fomentará el uso público de los terrenos mediante el acondicionamiento de los caminos de servicio y sendas peatonales que discurren paralelos al cauce.

ART. 94. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN

1. En general en las áreas forestales, para cualquier actuación con incidencia en el territorio:

• Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición de masa forestal, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.

• Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.

• Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

2. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

ART. 95. INTEGRACIÓN VISUAL

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, rural, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos típicos o tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos conforme a la definición establecida en el artículo 35 del Reglamento de Paisaje, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

4. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.

5. Con carácter general en entornos rurales y en la Infraestructura Verde, no se recomienda la instalación de elementos que limiten el campo visual o rompa la armonía del paisaje, tales como vertederos o puntos de almacenamiento permanente o temporal de residuos de cualquier tipo, antenas u otras instalaciones o equipamientos ajenos al entorno.

ART. 96. INTEGRACIÓN DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES

1. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que las admita, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 34 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.

3. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presente un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

ART. 97. INTEGRACIÓN SONORA

1. En general, se tendrán en cuenta la emisión sonora tanto puntual como continua producida por la implantación de nuevas actuaciones en el ámbito territorial. Se deberán plantear medidas atenuantes o correctoras que minimicen la contaminación acústica.

ART. 98. INTEGRACIÓN LUMÍNICA

1. En general en las instalaciones o actuaciones con emisión lumínica (diurna o nocturna) se realizará un estudio sobre la localización más adecuada de los focos emisores para minimizar la contaminación lumínica, adoptando las medidas correctoras oportunas. Esta integración lumínica intenta mantener al máximo las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes, promover la eficiencia energética, minimizar sus molestias y prevenir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.

2. En general, se intentará evitar los acristalamientos en las actuaciones, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

ART. 99. NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

1. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protegido Cauces (SNUP-C) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo.

2. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Carreteras: (SNUP-V) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo y su legislación sectorial.

3. El Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias: (SNUP-VP) estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para este tipo de suelo.

4. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Yacimientos se estará a lo dispuesto para este tipo de suelos en las Normas Urbanísticas de Plan General.

5. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Común: (SNUC) corresponde a la descrita en el Capítulo II del Título I, Sección Segunda de las Normas Urbanísticas de Plan General.

ART. 100. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO EN EL NÚCLEO HISTÓRICO

1. Los usos permitidos son fundamentalmente el residencial, admitiéndose los de tipo comercial, industrial, cultural-recreativo, administrativo y servicios.

2. En la composición de volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del conjunto,

tramo de calle, modulación, variedad, y movimiento de forma, intentando conservar la composición volumétrica actual sobre todo en las zonas de cornisa, que constituyen un conjunto importante de la arquitectura popular.

3. Se integrarán en la cubierta las casetas de ascensor, escaleras y chimeneas en general.

4. La configuración de las fachadas responderá a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano. Igualmente se incorporarán los elementos arquitectónicos de interés si existen, mediante una solución integradora.

5. Los huecos en fachadas, puertas de acceso y ventanas, serán de proporciones y disposición similares a la de los edificios antiguos que permanecen, se tenderá a la proporción vertical, salvo en el caso de los huecos del desván abierto con destino agrícola, en el que predominan los huecos horizontales.

6. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.

7. En el caso de restauración de elementos antiguos se podrá recabar dictamen de la Dirección General del Patrimonio Artístico.

8. El color y textura de los materiales deberá ser similar al de los edificios del entorno.

9. Se podrán utilizar revocos y revestimientos pétreos en tonos ocre, térreos, añiles, malvas y blancos con texturas lisas o semilisas. No es preceptivo los colores blancos en todas las calles, siendo más adecuada la combinación de tonos.

10. Las fachadas de piedra de sillería, ángulos o elementos aislados (arcos, dinteles, alfeizares, etc.), deberán limpiarse.

11. El uso de piedra como material de construcción podrá utilizarse salvo en el caso de aplacados con excesivo brillo o pulimentados.

12. Todos los edificios recayentes a la calle Orden de Montesa, que por su composición actual sus fachadas sean de piedra vista, la apertura de huecos o la sustitución de paramentos, deberá realizarse con el mismo material, asimismo no podrán enlucirse ni pintarse, debiendo quedar la piedra en el exterior con sus características actuales.

13. Se admite el uso de hormigón visto en elementos estructurales, siempre que sea pintado o enalado.

14. Se prohíbe el uso de ladrillo visto, los muros cortina, y la estructura metálica vista.

15. Se prohíbe dejar medianeras vistas sin acabar. Estas deberán tener tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, texturas y color.

16. Las medianeras recayentes a la calle Orden de Montesa que sean de piedra vista, deberán conservarse según su estado actual.

17. Será preceptivo el tejado inclinado de teja árabe al menos en un 75% de la superficie cubierta. El resto puede ser terraza, y estos deberán retranquearse como mínimo 3 metros respecto de la línea oficial de la fachada.

18. Las pendientes de la cubierta serán análogas a las dominantes en la zona o entorno.

19. La altura máxima de la cubierta inclinada, si esta es abuhardillada, será de 4,5 metros en la parte central. La altura mínima podrá ser de 1,90 metros de fachada.

20. Se prohíbe la cubierta de fibrocemento.

21. Los aleros deberán ser similares en vuelo y composición a los existentes en el recinto histórico. Podrán ser de madera (soporte), de teja, o de ladrillo (finales del siglo XIX).

22. A ser posible la carpintería exterior deberá ser de madera, intentando reproducir la carpintería clásica que predomina en esta zona, formada por tabloneros macizos con molduras formando recuadros de tamaño grande, dos, tres o cuatro según la altura, y colores oscuros mate.

23. Las cerrajerías en los balcones deberán ser exclusivamente verticales, a ser posible según modelos antiguos sencillos. El acabado deberá ser de color oscuro mate. No se permite la incorporación de cristales, ni jardineras.

CAPÍTULO IV. CATÁLOGO DE PAISAJE

ART. 101. definición

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

2. Formará parte de la ordenación estructural del municipio, incluyendo:

a) Las Unidades de Paisaje o Recursos Paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de protección de Espacios Naturales y los entornos de los bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como bien de interés cultural conforme a la legislación de patrimonio cultural.

b) Las unidades y recursos paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto.

ART. 102. aplicación

En referencia a dicho Catálogo, se aplicará lo dispuesto en el apartado del Catálogo de Paisaje, del Estudio de Paisaje del Plan General incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

CAPÍTULO V. LOS PROGRAMAS DE PAISAJE

ART. 103. DEFINICIÓN

1. Los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas.

2. Forman parte de los Programas para la Sostenibilidad y la Calidad de vida de los Ciudadanos previstos por el artículo 72 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

3. Los programas de paisaje se incluyen como ficha al Plan General.

ART. 104. APLICACIÓN

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

CAPÍTULO VI. sistema de espacios abiertos

ART. 105. definición

1. El Sistema de Espacios Abiertos es un conjunto integrado y continuo de espacios, en general libre de edificación, cuyo objetivo es proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como los valores ecológicos, culturales y paisajísticos del lugar, y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

2. Constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c y 45.1.e de la Ley 16/2005, urbanística valenciana.

LIBRO II ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS

SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

ART. 106. Alineación de vial

Se entiende por alineación a vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

ART. 107. 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).

ART. 108. Manzana y unidad urbana equivalente

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

2. Por unidad urbana equivalente a manzana, se entenderá aquellos espacios limitados totalmente por viales de dominio y uso público, de superficie inferior a 20.000m².

ART. 109. 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.

ART. 110. Línea de rasante

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

ART. 111. 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).

sección segunda. parámetros urbanísticos relativos a la parcela

ART. 112. 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.

ART. 113. Normalización obligatoria de parcelas

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

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

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que, en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales, no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiera parcela colindante en dicha situación, la normalización parcelaria será obligatoria.

ART. 114. Parcela edificable

1. 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, la figura inscrita mínima, los ángulos medianeros u otros similares.

2. Las parcelas que, aun no reuniendo las condiciones fijadas en las Ordenanzas Particulares de Zona, estén delimitadas por edificaciones que no queden fuera de ordenación se considerarán edificables.

ART. 115. Lindes de parcela

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

ART. 116. Linde frontal de parcela

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

ART. 117. CERRAMIENTOS DE PARCELA

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

ART. 118. 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).

ART. 119. FRENTE DE PARCELA

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).

ART. 120. CÍRCULO INSCRITO

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se debe poder inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

ART. 121. 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 (°).

sección tercera: parámetros urbanísticos relativos a la Posición de la Edificación en la Parcela

ART. 122. 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.

ART. 123. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

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

ART. 124. 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.

ART. 125. 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).

ART. 126. 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.

ART. 127. 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).

ART. 128. 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).

sección cuarta: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Intensidad de la Edificación

ART. 129. SUPERFICIE OCUPADA

1. Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

2. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

ART. 130. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

ART. 131. SUPERFICIE LIBRE

1. Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

2. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

ART. 132. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

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

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

3. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos computará únicamente el cincuenta por ciento de la superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

ART. 133. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

2. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y apro-

vehamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros). Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

ART. 134. SUPERFICIE ÚTIL

1. Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en el Código Técnico de la Edificación, el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y demás normativa de aplicación. Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

ART. 135. VOLUMEN CONSTRUIDO

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m3).

ART. 136. EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

ART. 137. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).

ART. 138. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el ROGTU. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).

SECCIÓN QUINTA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**ART. 139. ALTURA REGULADORA MÁXIMA**

1. Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida desde la cota de referencia hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2. En las calles con pendiente la altura reguladora máxima de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada.

3. 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 interior del forjado que forme el techo de la última planta.

4. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán los remates de cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, depósitos de agua y edificaciones complementarias de las viviendas siempre que en su conjunto no supere el 40% de la superficie edificada en planta de edificio y se retranqueen de la alineación de la fachada exterior un mínimo de 3 metros.

5. Cuando un edificio se sitúe en un solar de esquina a dos calles y correspondiese distinta altura, se continuará la edificación con la altura mayor en la fachada de la otra calle hasta una profundidad de 20 metros.

6. Cuando un edificio dé a dos calles opuestas con rasantes a distinto nivel se tomará para cada calle la altura que le corresponda hasta una profundidad de 20 metros. En ningún caso podrá sobrepasar la edificación el ángulo de 45 grados sobre la horizontal trazado desde el cuerpo de menor altura.

7. Cuando un edificio esté situado en calles en pendiente y por la aplicación del máximo de altura éste rebase en más de 1,50 metros la máxima autorizada, deberá dividirse su fachada en los tramos necesarios para que esto no ocurra, y en este caso la altura se tomará en el punto medio de cada uno de los tramos.

ART. 140. ALTURA TOTAL

1. 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.

2. 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.

3. Se expresa en metros (m.)

ART. 141. NÚMERO DE PLANTAS

1. El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja- constituye el parámetro denominado número de plantas.

2. Las alturas reguladoras que figuran en los planos entendidas como número de plantas tienen las siguientes equivalencias:

1 planta..... 4,50 m.

2 plantas..... 7,50 m.

3 plantas..... 10,00 m.

4 plantas..... 12,50 m.

3. 2. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

ART. 142. medianera

1. 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.

2. Cuando la edificación como consecuencia de cambios de altura se produjeran medianeras vistas, se darán a éstas el tratamiento de fachada pudiéndose autorizar retranqueos a efectos de sacar luces.

ART. 143. PLANTA BAJA

1. 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 encuentre 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.

ART. 144. planta piso

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

ART. 145. planta ÁTICO

1. Se denomina planta ático a la última planta del edificio, por encima de la altura reguladora, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

2. Con los retranqueos establecidos en las Ordenanzas Particulares de Zona, y de acuerdo con el siguiente esquema, se determinarán los límites de las alturas:

ART. 146. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

1. 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.

2. Solo computarán a efectos de edificabilidad, cuando tengan una altura libre superior a 1,50 metros.

ART. 147. ENTREPANTA

1. 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 60 % de la superficie de la planta baja.

ART. 148. SÓTANO

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no sobresalga por encima del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

2. 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.

ART. 149. SEMISÓTANO

1. 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.

2. 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 entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

ART. 150. ALTURA LIBRE DE PLANTA

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -sin descontar el

falso techo- de una planta. Se expresa en metros (m).

2. Independientemente de su uso específico, se deberán cumplir las alturas mínimas para el uso residencial establecidas en el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

ART. 151. CUERPOS VOLADOS

1. Se entiende 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.

2. A partir de las alineaciones exteriores se podrán autorizar voladizos con las siguientes normas:

• En las calles de ancho menor de 8 m., sin ningún tipo de cerramiento (tipo balcón), con un vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, no pudiendo ser mayor de 0,50 m.

• En calles iguales o superiores a 8 m., será el vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 1,10 m. pudiendo ser cerrado (mirador).

3. Los voladizos a patios de manzana serán como máximo de 1 metro, sin ningún tipo de cerramiento, debiendo separarse un mínimo de 3 m. de los vértices donde confluyen las alineaciones interiores.

4. Los vuelos en fachadas no se permitirán a una altura inferior a 3,50 metros desde la rasante.

5. Los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 m. salvo la constitución de servidumbre que en este caso deberá darse un tratamiento homogéneo a ambas fachadas.

ART. 152. ELEMENTOS SALIENTES

Se entiende por elementos salientes aquellas partes constructivas fijas 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.

ART. 153. SALIENTES ORNAMENTALES

Son aquellos elementos de carácter exclusivamente ornamental adosados a la fachada tales como molduras, pilastras, impostas, cornisas, resalte de ventanas, portales o similares.

ART. 154. EDIFICACIONES AUXILIARES

1. 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.

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

ART. 155. 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 y similares.

ART. 156. 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.

SECCIÓN SEXTA: SISTEMAS DE ORDENACIÓN

ART. 157. Sistemas de ordenación. clases

1. Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

2. Se distinguen dos clases de sistemas de ordenación: alineación de calle y edificación aislada.

ART. 158. ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE

1. El sistema de ordenación por alineación a calle se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

ART. 159. Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

CAPÍTULO II. CONDICIONES ESPECÍFICAS SUELO URBANO

ART. 160. ALINEACIONES

En el suelo urbano será de aplicación obligatoria las alineaciones, el ancho de la calle y las manzanas que figuran en los planos correspondientes.

ART. 161. ALTURAS

Las alturas reguladoras que figuran en los planos entendidas como número de plantas tienen las siguientes equivalencias:

1 planta.....4,50 m.

2 plantas.....7,50 m.

3 plantas.....10,00 m.

4 plantas.....12,50 m

ART. 162. PLANTAS PERMITIDAS

1. El número máximo de plantas permitido será el que figura en los planos correspondientes, teniendo como techo la altura reguladora máxima definida en el artículo anterior.

2. Se admitirá una tolerancia de dos plantas menos que las máximas autorizadas.

ART. 163. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los remates de cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, depósitos de agua y edificaciones complementarias de las viviendas destinadas única y exclusivamente como graneros o para almacenamiento de enseres, siempre que en su conjunto no supere el 40% de la superficie edificada en planta de edificio y se retranqueen de la alineación de la fachada exterior un mínimo de 3 metros.

ART. 164. VISTAS Y RETRANQUEOS

Cuando la edificación como consecuencia de cambios de altura se produjeran medianeras vistas, se dará a éstas el tratamiento de fachada pudiéndose autorizar retranqueos a efectos de sacar luces.

ART. 165. EDIFICIO CON FACHADA A DOS CALLES DE DISTINTA ALTURA

Cuando un edificio se sitúe en un solar de esquina a dos calles y correspondiese distinta altura, se continuará la edificación con la altura mayor en la fachada de la otra calle hasta una profundidad de 20 metros.

ART. 166. EDIFICIO QUE DE A DOS CALLES CON DISTINTO NIVEL

Cuando un edificio dé a dos calles opuestas con rasante a distinto nivel se tomará para cada calle la altura que le corresponda hasta una profundidad de 20 m. En ningún caso podrá sobrepasar la edificación el ángulo de 45° sobre la horizontal trazado desde el cuerpo de menor altura.

ART. 167. EDIFICIO EN CALLE CON PENDIENTE

Cuando un edificio esté situado en calles en pendiente y por la aplicación del máximo de altura este rebase en más de 1,50 m. la máxima autorizada, deberá dividirse su fachada en los tramos necesarios para que esto no ocurra, y en este caso la altura se tomará en el punto medio de cada uno de los tramos.

ART. 168. MEDICIÓN DE LA ALTURA

La altura de los edificios se medirá desde la rasante de la acera hasta la parte superior del último forjado.

ART. 169. VOLADIZOS

1. A partir de las alineaciones exteriores se podrán autorizar voladizos con las siguientes normas:

2. En las calles de ancho menor de 8 m., sin ningún tipo de cerramiento (tipo balcón), con un vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho

de la calle, no pudiendo ser mayor de 0,50 m.

3. En calles iguales o superiores a 8 m., será el vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 1,10 m. pudiendo ser cerrado (mirador).

ART. 170. VOLADIZOS A PATIOS DE MANZANA

Los voladizos a patios de manzana serán como máximo de 1 metro, sin ningún tipo de cerramiento, debiendo separarse un mínimo de 3 m. de los vértices donde confluyen las alineaciones interiores.

ART. 171. VOLADIZOS EN EL NÚCLEO HISTÓRICO

En todas las calles del perímetro del Recinto Histórico-Artístico, así como las calles incluidas en el perímetro comprendido entre el carrer del Maestrat, Mare de Déu del Roser y Vall de Verdunc, se prohíbe a ambos lados los voladizos cerrados.

ART. 172. ALTURA PERMITIDA PARA LOS VUELOS

Los vuelos en fachadas no se permitirán a una altura inferior a 3,50 metros desde la rasante.

ART. 173. SEPARACIÓN DE LOS VOLADIZOS DE LA MEDIANERA

Los voladizos se separarán de las medianeras a una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 m. salvo la constitución de servidumbre que en este caso deberá darse un tratamiento homogéneo a ambas fachadas.

ART. 174. PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios de luces siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

ART. 175. PATIOS ABIERTOS A FACHADAS

1. Podrán construirse patios abiertos a fachada siempre que no se dejen medianeras vistas y se ajusten a las siguientes normas:

- Lado mínimo será menor o igual que 1/3 de la altura total del edificio, con un mínimo de 3 m.

- La profundidad máxima será la del ancho del patio en la línea de fachada.

2. No se considerará patios abiertos los meros retranqueos cuya profundidad sea inferior a 1,50 metros, desde la línea de fachada hasta la apertura de huecos.

ART. 176. EDIFICIOS EN CRUCES DE CALLES

1. La edificación en cruce de calles se ajustará a las siguientes normas:

- En el núcleo histórico no se permitirán chaflanes.

- Cuando las calles que se cruzan o alguna de ellas sea igual o menor a 12 metros se dejarán chaflanes de 3 metros.

- En los cruces de calles en las que todas las que confluyan tengan un ancho mayor de 12 metros se dejarán chaflanes de 5 metros.

2. En cruces de calles en los que ya existan chaflanes construidos en edificaciones llevadas a cabo antes de la entrada en vigor de estas normas, los restantes que se construyan se ajustarán a las características de los ya existentes y no serán exigibles en los cruces de calles donde existan construcciones que no tengan chaflanes.

ART. 177. ALTURA DE LOS CHAFLANES

Los chaflanes se dejarán en toda la altura con los voladizos permitidos para la calle de mayor ancho, de acuerdo con la normativa indicada anteriormente.

ART. 178. REMODELACIÓN DEL VOLUMEN

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

2. Cuando se produzca el caso anterior, deberá destinarse a usos distintos de vivienda, la superficie equivalente a la planta baja en la ordenación primitiva.

3. En ningún caso se modificará la red viaria para la apertura de nuevas calles de uso público, si bien podrán trazarse calles de carácter privado para el acceso a los edificios, con un ancho mínimo de 8 metros.

TÍTULO II. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

SECCIÓN PRIMERA. PRELIMINAR

ART. 179. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

1. Las condiciones funcionales de la edificación se regirán por lo establecido en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

2. Asimismo con carácter general será de aplicación el Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación y su modificación llevada a cabo por el Real Decreto 13/2.007, de 19 de octubre, publicada en el Boletín oficial del Estado de 23 de octubre de 2.007, en especial éste último en relación a los objetivos de calidad acústica y demás modificaciones que del Código Técnico de la Edificación se efectúan.

ART. 180. APLICACIÓN

Las condiciones establecidas en la presente sección no serán de aplicación a los edificios protegidos.

ART. 181. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

ART. 182. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable debe cumplir alguna de las siguientes condiciones:

a) Recaer sobre una vía, espacio libre o plaza pública

b) Recaer sobre un patio o espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas exigidas en estas Normas

3. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones indicadas en el número anterior a aquellas piezas que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

4. En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables al igual que en planta semisótano cuando aquéllas se destinen a usos residenciales.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ART. 183. Características de los patios de luces

Se permitirán patios de luces siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Régimen Jurídico Aplicable.

ART. 184. patios abiertos a fachada

1. Podrán construirse patios abiertos a fachada siempre que no se dejen medianeras vistas y se ajusten a las siguientes normas:

- Lado mínimo será menor o igual que 1/3 de la altura total del edificio, con un mínimo de 3 m.

- La profundidad máxima será la del ancho del patio en la línea de fachada.

2. No se considerará patios abiertos los meros retranqueos cuya profundidad sea inferior a 1,50 metros, desde la línea de fachada hasta la apertura de huecos.

ART. 185. chimeneas de ventilación

1. Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes para la ventilación de los aseos y baños, siempre y cuando reúnan las condiciones previstas en el Régimen Jurídico Aplicable.

sección tercera: exigencias básicas de seguridad y habitabilidad

Los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad que la LOE establece en el apartado 1.b y c del artículo 3 como objetivos de calidad de la edificación, se desarrollan en el Código Técnico de la Edificación, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, mediante las exigencias básicas correspondientes a cada uno de ellos.

ART. 186. Exigencias básicas de salubridad (HS) Higiene, salud y protección del medio ambiente

1. El objetivo del requisito básico Higiene, salud y protección del medio ambiente, tratado bajo el término salubridad, consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno

inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de tal forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

3. El Documento Básico DB-HS Salubridad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de salubridad.

ART. 187. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen el Documento Básico DB-SI Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

ART. 188. Exigencias básicas de seguridad estructural

1. Trata de asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan con una fiabilidad adecuada las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

2. Los Documentos Básicos DB SE Seguridad Estructural, DB-SE-AE Acciones en la edificación, DB SE-C Cimientos, DB-SE-A Acero, DB-SE-F Fábrica y DB-SE-M Madera, especifican parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad estructural.

ART. 189. Exigencias básicas de seguridad de utilización

1. El objetivo del requisito básico Seguridad de Utilización consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas previstas en el Documento Básico DB-SU Seguridad de Utilización del Código Técnico de Edificación.

ART. 190. Exigencias básicas de protección frente al ruido

1. El objetivo de este requisito básico Protección frente al ruido consiste en limitar dentro de los edificios, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

3. El Documento Básico DB HR Protección frente al Ruido especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.

ART. 191. Exigencias básicas de ahorro de energía

1. El objetivo del requisito básico Ahorro de energía consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. El Documento Básico DB-HE Ahorro de Energía especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

ART. 192. FACHADAS

1. Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

2. En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales

b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico

c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta

3. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones protegidas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

ART. 193. Modificación de fachadas

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada, así como la conformidad de los propietarios afectados por la modificación.

ART. 194. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS

1. Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán de forma que su aspecto no desmerezca el de las fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos en medianeras que puedan quedar vistas desde espacios públicos.

2. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre dos edificios colindantes hubiesen de quedar medianeras vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas y con los mismos materiales.

ART. 195. INSTALACIONES EN FACHADA

1. Se prohíbe la instalación de aparatos de climatización sujetos mediante escuadras. Preferentemente deberán instalarse en la cubierta del edificio, o en alojamiento previsto al efecto e integrado en fachada (sin sobresalir y con rejilla ocultadora), en balcón o mirador. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no producirán goteo sobre la vía pública y no podrán situarse a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.

2. Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.

3. Ninguna instalación podrá salir más de 30 cm del plano de fachada y de 10 cm cuando se realicen en el plano del cuerpo volado de fachada. En ningún caso las instalaciones podrán perjudicar la estética de la fachada. Se exceptúan de esta norma las infraestructuras de telecomunicaciones en los casos en los que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas y económicas, en los que operadores podrán efectuar los despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando ello no sea posible en función de insalvables dificultades técnicas, la solución de diseño que se adopte será la menos lesiva para la estética urbana. Se exceptúan de esta norma las infraestructuras de telecomunicaciones en los casos en los que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas y económicas, en los que operadores podrán efectuar los despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

5. Para las infraestructuras de telecomunicaciones en los casos en los que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas y económicas, los que operadores podrán efectuar despliegues aéreos. Igualmente, en dichos casos podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados. Se priorizarán las soluciones con reducido impacto visual.

ART. 196. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Se prohíbe la instalación de cartelera publicitarias sobre edificios aunque estos estén declarados en ruina.

2. Solo se admitirá la instalación de cartelera publicitarias en el interior de los solares de Suelo Urbano o en la parte superior del vallado obligatorio, siempre y cuando no superen una altura máxima de 8 m y se certifique por técnico competente, la seguridad de la instalación. En ningún caso podrá sustituirse el vallado obligatorio por cartelera publicitarias o elementos similares.

3. Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
- a) No oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada, debiendo adecuarse a los huecos existentes
 - b) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.
 - c) Los rótulos y otros elementos de publicidad exterior estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre rasante de la acera de 2,50 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de los cuerpos volados correspondientes a la calle.

TÍTULO III. USOS ESPECÍFICOS

ART. 197. De la clasificación de los usos

1. A efectos de lo establecido en las presentes Normas y en las que se dicten en el planeamiento derivado, se establecen las distintas clases de usos adoptados, precisándose su alcance en los artículos siguientes.
2. Cuando una actividad comprenda varias de los usos permitidos, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las Normas específicas aplicables.

ART. 198. Uso Residencial

1. Es aquél que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas.
2. Se distinguen los siguientes supuestos:
 - a) Residencial Unitario (RUN): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo. Se admite como variante la tradicional de una vivienda por planta hasta un máximo de dos viviendas por parcela
 - b) Uso Residencial múltiple (RM): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes
3. Las condiciones específicas de las viviendas se atenderán a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable.

ART. 199. USO TERCIARIO

1. Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
2. Uso Comercial: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, almacenes exclusivamente comerciales y prestación de servicios a particulares
Se subdivide en los siguientes grupos:
 - Tipo 1.- Comercio de superficie inferior a 100 m².
 - Tipo 2.- Comercio de superficie superior a 100 m².
3. Hotelero: es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Se subdivide en las siguientes categorías:
 - a) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
 - b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares.
3. Oficinas: se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, y las que, con carácter análogo, se llevan a cabo por empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales y los consultorios médicos.
4. Recreativo: Espectáculos, establecimientos públicos y actividades vinculadas con el ocio, tiempo libre, esparcimiento y las que propician la relación entre las personas mediante la representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, la restauración y otros. Se subdivide siguiendo las categorías, subcategorías y actividades según la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de Espectáculos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Valenciana.
5. Residencias colectivas: edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, entre otros.
6. Aparcamiento: Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distinguen los siguientes:
 - a) Planta Baja, Sótano o Semi-Sótano.
 - b) Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
 - c) En edificio de uso exclusivo.
 - d) Destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

ART. 200. USO INDUSTRIAL

1. Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.
2. A los efectos de determinar la ubicación permitida o prohibida de las industrias, se clasifican las actividades industriales en:
 - a) Industria Ligera: Actividades industriales exentas de calificación según la Orden de la Conselleria de Governación de 25 de enero de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 1/1983, Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y Actividades artesanales. Se considerarán actividades artesanales aquellas que cumplan con las condiciones definitorias de la industria artesanal según lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1/1984 de Artesanía de la Comunidad Valenciana:
 - Que la actividad desarrollada tenga un carácter preferentemente manual, sin que pierda el carácter de manualidad por el empleo de utillaje y maquinaria auxiliar, y origine un producto individualizado pero no único.
 - Que como responsable de la actividad de la industria figure un artesano o maestro artesano que dirija y participe en la misma.
 - b) Industria media: Actividades industriales contempladas en el Nomenclátor del Decreto 54/1991 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana) y calificadas en el mismo como:
 - Molestas: Grados 0, 1, 2 y 3.
 - Nocivas e insalubre: Grados 0, 1 y 2.
 - Peligrosas: Grados 0, 1 y 2.
 - c) Industria pesada: Actividades industriales que estando incluidas en el Nomenclátor del apartado anterior estén clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas con los siguientes grados, así como las incluidas en el Anexo I y II de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental:
 - Molestas: Grados 4 y 5.
 - Nocivas e insalubre: Grados 3, 4 y 5.
 - Peligrosas: Grados 3, 4 y 5.
3. A los efectos de su ubicación se consideran compatibles con el uso residencial, las actividades clasificadas en el apartado a), y las del apartado b), cuando en aplicación de medidas correctoras se garanticen fehacientemente las condiciones exigibles en materia transmisión de ruidos y vibraciones, emisiones gaseosas, polvos en suspensión y demás elementos que puedan perturbar el uso residencial.

ART. 201. ALMACENES

- Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías.
- Tipo 1º.- Almacenes situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.
 - Tipo 2º.- Almacenes situados en edificios de este uso exclusivo.
- Estos tipos de almacenes, serán compatibles con zonas residenciales siempre que abarquen exclusivamente actividades de almacenaje no calificadas y las actividades de la agrupación 61 del Nomenclátor con grado de molestia de 0 a 3 y grados de 0 a 2 en lo que se refiere a la calificación como nociva, insalubre y peligrosos, siempre y cuando se apliquen las medidas correctoras que garanticen las condiciones exigibles en materia de transmisión de ruidos y vibraciones, emisiones, gaseosas, polvos en suspensión y demás elementos que puedan perturbar el uso residencial.
- Tipo 3º.- Almacenes que alberguen mercancías especiales que sean incompatibles con usos residenciales y requieran una zona de uso específico.

Abarca el resto de actividades de almacenaje.

ART. 202. Condiciones de ubicación de las actividades industriales

1. La localización de nueva industria y almacenaje no compatible con el uso de vivienda será obligatoria en la zona industrial prevista en las presentes Normas.
2. En las actividades industriales compatibles con el uso de viviendas el acceso de las mercancías y personas, será independiente.
- 3.- En cualquier caso, las actividades industriales que se desarrollen en convivencia con el uso de viviendas, garantizarán los umbrales de ruido y vibraciones máximos, admitidos en las viviendas, adoptándose a tal fin cuantas medidas correctoras sea necesario.
- 4.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen las condiciones exigidas, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad.

ART. 203. 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.

2. Atendiendo al uso al que se destinen las dotaciones públicas se clasifican en:

Las zonas verdes deben clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

a) Área de juego (AL).

b) Jardines (JL).

c) Parques urbanos (QL).

El suelo dotacional debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

a) Recreativo-deportivo (RD).

b) Educativo-cultural (ED).

c) Asistencial (AT).

d) Administrativo-Institucional (AD).

e) Infraestructura-servicio urbano (ID).

f) Dotacional-residencial (DR).

g) Dotacional múltiple (DM).

La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

a) Viario de tránsito (RV).

b) Áreas peatonales (PV).

c) Aparcamiento (AV).

3. Sin necesidad de modificar el planeamiento, la Administración podrá acordar un uso diferente al previsto en el planeamiento para las dotaciones públicas de la red secundaria, siempre que se ajuste a las siguientes reglas:

a) Mientras el Plan no se modifique, deberán dedicarse al uso o usos concretos previstos en él las reservas dotacionales para las zonas verdes, espacios libres de edificación sobre la rasante, red viaria e infraestructuras que sean aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

b) En el resto de casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que con el informe favorable municipal previo, en el primer caso, se adopte un acuerdo expreso y motivado por parte del órgano competente del ente titular o destinatario del terreno, y en el segundo, con un acuerdo entre las administraciones interesadas.

En tanto por el organismo competente no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, podrá destinarse este suelo a usos propios de zona verde y espacios libres.

En el caso de titularidad privada, la modificación del uso previsto también será sin modificación del planeamiento, siempre que no haya incremento de techo edificable y el nuevo uso propuesto pertenezca a las categorías siguientes: Educativo-Cultural, Asistencial y Recreativo-Deportivo.

4. Para garantizar la escolarización de los alumnos de Infantil y Primaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria de Educación, la parcela de 4.690 m² de superficie, de Suelo Urbano, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria.

La parcela, que tendrá la condición de solar urbanizado y estará en condiciones de obtener la licencia de edificación sólo con la presentación de la solicitud y el proyecto, cumplirá todas las condiciones del art. 10 del Decreto 104/2014 y deberá entregarse totalmente urbanizada, con todos los servicios a pie de parcela y facilitando las conexiones con el suelo urbano consolidado y, en su caso, con los viales que permitan cumplir el apartado 6 de dicho Decreto. En caso de existir construcciones previas se deberá proceder a su derribo, sin ningún tipo de coste o exigencia de compensación económica para esta Conselleria, como condición previa e indispensable para su aceptación como reserva educativa.

5. En caso de que no se llevara a cabo la ampliación propuesta para el CEIP El Castell por el Plan Edificant, La ampliación de parcela de la Modificación Puntual n^o1/2020 de las NNSS deberá destinarse para ampliar el perfil del CEIP a 2 líneas; mientras que la nueva parcela propuesta como reserva educativa de 4.690 m² se destinará a albergar el nuevo IES de perfil 8 SO.

6. Las parcelas calificadas como equipamiento de uso educativo deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 10 del Decreto 104/2014 de 4 de julio del Consell por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

7. Las condiciones de edificabilidad para las parcelas de uso escolar deberán cumplir con las establecidas en el art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

ART. 204. zonas verdes

1. Se consideran zona verde las siguientes tipologías:

a) El área de juego (AL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red viaria (RV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (JL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (QL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

d) Parque Natural (NL): es el espacio resultante de las reservas exigidas para la obtención de nuevos suelos urbanizables en aplicación a lo establecido en el artículo 13.6 de la LOTPP.

2. Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de "jardín" con los límites de superficie mínima definidos en el apartado anterior, excepto el diámetro de círculo inscribible que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 exigidos con carácter general.

c) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con el Artículo 33.4 de la Ley 6/1991 de carreteras de la Generalitat, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

ART. 205. red viaria

1. Dentro de la red viaria pública se incluye:

a) El viario (RV): son las vías de comunicación, los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y las zonas de dominio público correspondientes. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según este Reglamento, se consideran elementos de la Red viaria (RV).

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

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

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

3. Las condiciones funcionales de la red viaria y las dimensiones de los elementos de la red viaria y aparcamientos se estará a lo dispuesto en los artículos 130 y 131 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto 67/2006, de 19 mayo.

ART. 206. Restantes dotaciones públicas y equipamiento

1. Los otros usos dotacionales públicos son los siguientes:

a) Recreativo-deportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

b) Educativo-cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

c) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.

d) Servicio administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

e) Servicio urbano-infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación luminica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.

f) Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

2. Podrán calificarse suelos con destino dotacional y de dominio privado de las siguientes categorías:

a) Recreativo-deportivo (RD).

b) Educativo-cultural (ED).

c) Asistencial (TD).

d) Servicio urbano-infraestructuras (ID)

e) Dotacional-residencial (DR).

ART. 207. Condiciones de permisividad de los usos

1. La permisividad de los usos en distintas áreas requiere el cumplimiento de las condiciones generales y particulares que establecen estas Normas, sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Cuando una actividad comprenda a varios de los usos señalados anteriormente y siempre que estos sean compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que se determinen para él tanto a nivel general como a nivel específico de cada zona, debiendo tener en cuenta para el tipo o clase de uso, el porcentaje de estándares dotacionales exigibles, conforme lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana y Reglamento de ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, así como la propia normativa urbanística aplicable y vigente en cada momento, tanto en cuanto a la red primaria o estructural o red secundaria y ello, tanto en cuanto al porcentaje de superficie sujeta a cesión, como a las condiciones de calidad, ubicación, superficie mínima, su calidad en la ordenación, sus condiciones funcionales de accesibilidad y de uso, que exige la normativa aplicable en cada momento.

3. Se adoptará como principio general, que los espacios públicos configuran la imagen urbana, por ello, en ningún caso, deben emplazarse en el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS

CAPÍTULO I. SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)

ART. 208. ÁMBITO

1. El ámbito de esta zona queda delimitado por las siguientes calles:

- Norte: Carrer del Vall de Verdunc
- Sur: carrer del Maestrat y carrer del Barranc de la Font
- Este: Carrer del Ravalet
- Oeste: Carrer de la Roca de Mei.

2. Dentro de núcleo histórico distinguimos dos zonas:

- Núcleo histórico-1 (NUH-1):

- Núcleo Histórico-Tradicional (NUH-T), antiguos Arrabales Históricos, cuyo perímetro viene configurado por las siguientes calles: Carrer de Sant Bartomeu, Carrer de L'Ordre de Montesa, Carrer del Ravalet y Carrer de la Font del Barranc.

3. Dichas zonas aparecen grafiadas en los planos de ordenación

ART. 209. normas de aplicación directa en los núcleos históricos o tradicionales

1. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial y, en particular a la del paisaje en los núcleos históricos tradicionales serán de aplicación directa las siguientes normas:

a) Deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.

b) Las construcciones emplazadas en el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características.

2. Asimismo, se deberá tener en cuenta el régimen de protección establecido en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano para los Bienes de Interés Cultural ubicados en esta zona.

SECCIÓN SEGUNDA: NÚCLEO HISTÓRICO-1 (NUH-1)

ART. 210. ámbito

1. Las siguientes normas serán de aplicación a la zona comprendida entre las calles Carrer de Sant Bertomeu, Carrer de la Vall de Verdunc, Carrer del Maestrat, Carrer de la Roca de Mei, carrer de Xodos, Carrer de la Mare de Déu del Roser.

2. En los planos de ordenación se grafiá esta área.

ART. 211. configuración

1. La zona de núcleo histórico (NHU-1) se configura por la integración de sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

ART. 212. usos

1. Uso dominante: residencial, tanto unitario como múltiple.

2. Usos Compatibles: Terciario, dotacional, telecomunicaciones, talleres artesanales e industrias compatibles con la vivienda.

3. Usos prohibidos: Los restantes.

ART. 213. parámetros urbanísticos.

1. Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

2. Parcela mínima edificable: No se establecen ni parcela ni fachada mínima, siendo la profundidad máxima de 20 metros. En el caso de que la parcela sobrepase esta profundidad, se permitirá el tratamiento de patio interior siempre que cumpla las dimensiones mínimas fijadas en el apartado correspondiente.

3. Número máximo de plantas: Es el que viene grafiado en los planos de alturas.

4. Altura máxima reguladora: Las alturas reguladoras que figuran en los planos entendidas como número de plantas tienen las siguientes equivalencias:

1 planta.....4,50 m.

2 plantas.....7,50 m.

3 plantas.....10,00 m.

4 plantas.....12,50 m

5. Atico: Se permiten siempre que cumpla lo dispuesto en las presentes normas; que en su conjunto no supere el 40% de la superfi-

cie edificada en planta de edificio y se retranqueen de la alineación de la fachada exterior un mínimo de 3 metros.

6. Sótanos y semisótanos: Se permiten

7. Cuerpos volados: Se permiten con las condiciones impuestas en las presentes normas.

8. La edificabilidad se define en función de la profundidad y altura máximas.

ART. 214. condiciones estéticas

1. No se concederá licencia de edificación a aquellos proyectos que rompan de una manera clara la continuidad arquitectónica de la población.

2. Se deberá de dar un tratamiento estético conveniente a todo paramento que constituya parte vista de la vivienda desde la vía pública.

3. Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

4. Todos los edificios recayentes a la calle *Orden de Montesa*, que por su composición actual sus fachadas sean de piedra vista, la apertura de huecos o la sustitución de paramentos, deberá realizarse con el mismo material, asimismo no podrán enlucirse ni pintarse, debiendo quedar la piedra en el exterior con sus características actuales.

5. Las medianeras recayentes a la calle *Orden de Montesa* que sea de piedra vista, deberán conservarse según su estado actual

SECCIÓN TERCERA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NUH-T)

ART. 215. definición

1. Comprende la parte del tejido urbano más antiguo del municipio. El proceso de formación de este tejido se pone de manifiesto en su 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.

2. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cataloga, como Bien de Relevancia Local, el núcleo histórico tradicional de *Atzeneta del Maestrat*.

ART. 216. tipos de obras y mantenimiento

Definición de tipos de obra:

a) Recuperación: Las tendentes a restituir a un edificio o parte de él a su estado original conocido o supuesto, aunque justificado.

b) Conservación: Obras tendentes a mantener el ornato, la higiene y la durabilidad de la edificación, sin que supongan alteración de sus características básicas.

c) Reproducción: Obras tendentes a reponer las características primitivas del edificio o de una parte del mismo, reconstruyendo los elementos que presenten un deterioro grave, irreversible o irreparable.

d) Consolidación: Las de afianzamiento y refuerzos de los elementos estructurales.

e) Sustitución: Obras tendentes a reconstruir de nuevo elementos de un edificio con distintos materiales, pero en su misma situación original.

f) Redistribución: Obras tendentes a modificar la organización del espacio interior de los locales o viviendas.

g) Reestructuración: Obras en las que a partir del mantenimiento de la fachada se levanta el edificio de nuevo. No deberán superar la altura de la cornisa de fachada.

ART. 217. MEJORAS PERMITIDAS EN LA EDIFICACIÓN

1. En todos los edificios serán autorizables las obras de conservación, considerando como un deber según establece la Ley del Suelo.

2. En ningún caso las obras de mejora conferirán techos de edificabilidad por encima de las autorizadas en estas Normas.

3. El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias de conservación, de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones cuando los propietarios no cuidasen de esa conservación. En el caso de no hacer ejecutadas se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria.

ART. 218. DEMOLICIONES

1. No podrán ser objeto de demolición los bienes catalogados conforme lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de *Atzeneta del Maestrat* y sea cual fuere su estado de conservación deberán ser reconstruidos y puestos en condiciones normales de conservación.

2. El 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.

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

ART. 219. ALINEACIONES

Las alineaciones a las que deberá sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en el plano correspondiente.

ART. 220. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. El número máximo de plantas edificables es el que se señala en los planos correspondientes en cada frente de fachada. Como consecuencia de las diferencias de nivel o rasante de los viales, sobre todo junto a las cornisas se ha determinado la profundidad máxima edificable en algunas edificaciones, señalada en el plano correspondiente.

2. La altura mínima no se determina.

3. Altura libre entre forjados: Tanto la planta baja como las plantas altas tendrán la altura necesaria entre forjados para que la línea de cornisa del edificio y las líneas de forjado se ajusten en lo posible a la de los edificios existentes en el frente de edificación.

ART. 221. VUELOS

1. No se permiten los cuerpos calados cerrados. Los únicos vuelos permitidos serán los correspondientes a balcones y aleros.

2. El vuelo máximo de balcones será de 1/15 del ancho de la calle, con un máximo de 0,50 m.

3. Los balcones serán de cerrajería, a ser posible de forja, y el espesor máximo del forjado no podrá exceder de 0,10 m., debiendo colocarse azulejos con soporte metálico en la parte inferior.

4. No deberán colocarse balcones en la Plaza *Divina Pastora*, calle del Palo y calle *Orden de Montesa*, como consecuencia de la composición tipológica de estos entornos.

ART. 222. PARCELACIÓN

Se mantendrá la parcelación existente, aunque se admite regularizaciones de parcela siempre que no representen aumentos de su anchura en más de un 10%. En el caso de agrupaciones de dos o más solares será preceptivo proyectar fachada diferente, aunque se podrá acoger a la parcelación primitiva cuando ésta se conociera.

ART. 223. USOS

Fundamentalmente residencial, admitiéndose los de tipo comercial, oficinas, recreativo, aparcamiento, dotacional, telecomunicaciones, almacenes e industrial compatible con la vivienda.

ART. 224. COMPOSICIÓN

1. Volúmenes:

a) En la composición de volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del conjunto, tramo de calle, modulación, variedad, y movimiento de forma, intentando conservar la composición volumétrica actual sobre todo en las zonas de cornisa, que constituyen un conjunto importante de la arquitectura popular.

b) Se integrarán en la cubierta las casetas de ascensor, escaleras, y chimeneas en general.

2. Fachadas:

a) Los edificios deberán tener gran simplicidad.

b) La composición de las fachadas responderá a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano. Igualmente se incorporarán los elementos arquitectónicos de interés si existen, mediante una solución integradora.

c) Los huecos en fachadas, puertas de acceso y ventanas, serán de proporciones y disposición similares a la de los edificios antiguos que permanecen, se tenderá a la proporción vertical, salvo en el caso de los huecos del desván abierto con destino agrícola, en el que predominan los huecos horizontales.

ART. 225. MATERIALES EN FACHADAS

1. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.

2. En el caso de restauración de elementos antiguos se podrá recabar dictamen de la Dirección General de Patrimonio.

3. El color y textura de los materiales deberá ser similar al de los edificios del entorno.

4. Se podrán utilizar revocos y revestimientos pétreos en tonos ocres, térreos, añiles, malvas y blancos con texturas lisas o semilisas. No es preceptivo los colores blancos en todas las calles, siendo más adecuada la combinación de tonos.

5. Las fachadas de piedra de sillería, ángulos o elementos aislados (arcos, dinteles, alfeizares, etc.), deberán limpiarse.

6. El uso de piedra como material de construcción podrá utilizarse salvo en el caso de aplacados con excesivo brillo o pulimentados.

7. Se admite el uso de hormigón visto en elementos estructurales, siempre que sea pintado o enalado.

8. Se prohíbe el uso de ladrillo visto, los muros cortina y la estructura metálica vista.

ART. 226. MEDIANERAS

Se prohíbe el dejar medianeras vistas sin acabar, estas deberán tener el tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, textura y color.

ART. 227. CUBIERTAS

1. Será preceptivo el tejado inclinado de teja árabe al menos en un 75% de la superficie cubierta. El resto puede ser terraza, y estos deberán retranquearse como mínimo 3 metros respecto de la línea oficial de la fachada.

2. Las pendientes de la cubierta serán análogas a las dominantes en la zona o entorno.

3. La altura máxima de la cubierta inclinada, si esta es abuhardillada, será de 4,5 metros en la parte central.

4. La altura mínima podrá ser de 1,90 metros en fachada.

5. Se prohíbe la cubierta de fibrocemento.

ART. 228. Aleros:

Deberán ser similares en vuelo y composición a los existentes en el Recinto Histórico. Podrán ser de madera (soporte), de teja, o de ladrillo (finales s. XIX).

ART. 229. CARPINTERÍAS

A ser posible la carpintería exterior deberá ser de madera, intentando reproducir la carpintería clásica que predomina en esta zona, formada por tabloneros macizos con molduras formando recuadros de tamaño grande, dos, tres o cuatro según la altura, y colores oscuros mate.

ART. 230. CERRAJERÍAS

En los balcones deberán ser exclusivamente verticales, a ser posible según modelos antiguos sencillos. El acabado deberá ser de color oscuro mate. No se permite la incorporación de cristales, ni jardineras.

sección tercera: zona de ampliación de casco (ACA)

ART. 231. ámbito

La zona de ampliación de casco (ACA) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de ordenación del Plan General.

ART. 232. configuración

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

ART. 233. usos

1. Uso dominante: residencial, tanto unitario como múltiple

2. Usos Compatibles: Terciario, dotacional, telecomunicaciones, almacenes e industrias compatibles con la vivienda.

3. Usos prohibidos: Los restantes.

ART. 234. parámetros urbanísticos

1. Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos

2. Parcela mínima edificable: No se establecen ni parcela ni fachada mínima, siendo la profundidad máxima de 20 metros. En el caso de que la parcela sobrepase esta profundidad, se permitirá el tratamiento de patio interior siempre que cumpla las dimensiones mínimas fijadas en el apartado correspondiente.

3. Número máximo de plantas: Es el que viene grafiado en los planos de alturas.

4. Altura máxima reguladora: Las alturas reguladoras que figuran en los planos entendidas como número de plantas tienen las siguientes equivalencias:

1 planta.....4,50 m.

2 plantas.....7,50 m.

3 plantas.....10,00 m.

4 plantas.....12,50 m

5. Atico: Se permiten siempre que cumpla lo dispuesto en las presentes normas; que en su conjunto no supere el 40% de la superficie edificada en planta de edificio y se retranqueen de la alineación de la fachada exterior un mínimo de 3 metros.

6. Sótanos y semisótanos: Se permiten.

7. Cuerpos volados: Se permiten con las condiciones impuestas en las presentes normas.

8. La edificabilidad se define en función de la profundidad y altura máximas.

ART. 235. condiciones estéticas

1. No se concederá licencia de edificación a aquellos proyectos que rompan de una manera clara la continuidad arquitectónica de la población.

2. Se deberá de dar un tratamiento estético conveniente a todo paramento que constituya parte vista de la vivienda desde la vía pública.

3. La composición de las fachadas será libre, obligando a tratarse como tales todos los parámetros de un edificio visible desde la vía pública.

sección cuarta. zona de ensanche (ENS)

ART. 236. ámbito

La zona de ensanche (ENS) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de ordenación del Plan General.

ART. 237. configuración

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

ART. 238. usos

1. Uso dominante: residencial, tanto unitario como múltiple

2. Usos Compatibles: Terciario, dotacional, telecomunicaciones, almacenes e industrias compatibles con la vivienda.

3. Usos prohibidos: Los restantes.

ART. 239. parámetros urbanísticos

1. Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos

2. Parcela mínima edificable: No se establecen ni parcela ni fachada mínima, siendo la profundidad máxima de 20 metros. En el caso de que la parcela sobrepase esta profundidad, se permitirá el tratamiento de patio interior siempre que cumpla las dimensiones mínimas fijadas en el apartado correspondiente.

3. Número máximo de plantas: Es el que viene grafiado en los planos de alturas.

4. Altura máxima reguladora: Las alturas reguladoras que figuran en los planos entendidas como número de plantas tienen las siguientes equivalencias:

1 planta.....4,50 m.

2 plantas.....7,50 m.

3 plantas.....10,00 m.

4 plantas.....12,50 m

5. Atico: Se permiten siempre que cumpla lo dispuesto en las presentes normas; que en su conjunto no supere el 40% de la superficie edificada en planta de edificio y se retranqueen de la alineación de la fachada exterior un mínimo de 3 metros.

6. Sótanos y semisótanos: Se permiten

7. Cuerpos volados: Se permiten con las condiciones impuestas en las presentes normas.

8. La edificabilidad se define en función de la profundidad y altura máximas.

9. Mediante estudio de detalle se podrá reordenar los volúmenes, adoptando ordenaciones de manzana según tipología edificatoria de bloque exento o adosado.

SECCIÓN SEXTA: VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

ART. 240. ámbito

La zona de viviendas aisladas (AIS) está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de ordenación del Plan General. Se distinguen dos zonas las cuales de hallan delimitadas en Unidades de Ejecución, la UE-18 y U.E.-22.

ART. 241. configuración

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial. Se admite la posibilidad de edificación del tipo agrupada.

ART. 242. usos

1. Uso dominante: residencial.
2. Usos Compatibles: Terciario, dotacional, telecomunicaciones, almacenes e industrias compatibles con la vivienda.
3. Usos prohibidos: Los restantes.

ART. 243. parámetros urbanísticos

1. Alineaciones y rasantes: Son la que vienen definidas en los planos
2. Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable será de:
 - 600 m² de superficie para las viviendas aisladas
 - 800 m² para las edificaciones agrupadas.
3. Edificabilidad: Para la Unidad de ejecución 15 se estará a la respectiva ficha de Gestión.
4. La altura máxima de las edificaciones será de 7,5 metros, equivalente a dos plantas.
5. La ocupación máxima de la parcela en planta será del 40%.
6. Distancia a linderos y retranqueos: Las edificaciones y construcciones se separarán un mínimo de 4 metros desde la alineación de la calle y 3 metros de la línea de separación de las parcelas colindantes.
- 8.ático: Se permiten siempre que cumpla lo dispuesto en las presentes normas; que en su conjunto no supere el 40% de la superficie edificada en planta de edificio y se retranqueen de la alineación de la fachada exterior un mínimo de 3 metros.
9. Sótanos y semisótanos: No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos siempre que no sobrepasen 1 metro de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.
10. Cerramiento de parcela: Se permitirá un cerramiento macizo de fábrica en las parcelas hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose utilizar el basamento escalonado por efectos de desnivel hasta 1,75 metros de altura. El resto del cerramiento hasta una altura máxima de 2 metros será calado o metálico transparente, pudiendo utilizarse setos.

CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE**SECCIÓN PRIMERA. DE USO INDUSTRIAL****ART. 244. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION PORMENORIZADA Sector zND-IN**

1. Sector de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, de uso predominante industrial, pendiente de aprobación del correspondiente Plan Parcial de desarrollo, conforme a las determinaciones y condiciones urbanísticas previstas en la Ficha de Planeamiento y de Gestión contenida en el Plan General y posterior aprobación del Programa.

2. Su ordenación y desarrollo deberá proponerse a través de la presentación del correspondiente Programa de Actuación Integrada, previa la aprobación de las Bases de Programación por parte del Ayuntamiento y posterior aprobación del Programa por el órgano competente.

CAPÍTULO IV. usos dotacionales**ART. 245. Usos dotacionales públicos**

Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos 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 de la zona o subzona de ordenación en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

ART. 246. Uso dotacional privado

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales privados se edificarán con arreglo a los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas para la zona o, en su caso, subzona de ordenación en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

2. Dichos parámetros se podrán excepcionar cuando así lo exija la normativa específica reguladora del uso a implantar.

ART. 247. Usos dotacionales que no consumen edificabilidad

1. 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 los siguientes coeficientes de edificabilidad y porcentajes de ocupación en función de las respectivas superficies.

- Hasta 1.000 m²: 0,1 m²/m²s y 10 % de ocupación
- Hasta 25.000 m²: 0,05 m²/m²s y 5 % de ocupación
- Superior a 25.000 m²: 0,02 m²/m²s y 2 % de ocupación

En todos los casos indicados, se permitirá un máximo de dos plantas y una altura máxima de cornisa de 8 m.

2. En los espacios libres del suelo industrial podrán construirse edificaciones e instalaciones complementarias de tipo dotacional, de carácter público y colectivo al servicio de las actividades y usuarios de las zonas industriales, pudiéndose ocupar hasta un 5 % del suelo de las mismas.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES****ART. 248. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIAS**

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación en materia de régimen local y urbanística, estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a cualquier otra regulación sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones.
- f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.
- g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesidad de licencia.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- j) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- k) La extracción de áridos y la explotación de canteras, debiendo contar en todo caso con la debida autorización o permisos de las Administraciones sectoriales competentes.
- l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- m) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.
- n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- ñ) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

- q) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
s) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
t) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el número 3 del presente artículo.
u) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento, las ordenanzas municipales o la legislación vigente.
2. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el número 1 de este artículo cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
3. El correspondiente instrumento de intervención ambiental se exigirá para el ejercicio de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

ART. 249. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

1. Los actos sujetos a licencia enumerados anteriormente, no lo estarán en el supuesto que hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o divisiones de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta Ley, se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia del dominio público y en consecuencia impedirá obtener licencia y al órgano competente otorgarla.
3. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Consellería competente en urbanismo.
4. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de las circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.
5. La competencia y el procedimiento del otorgamiento de las licencias se ajustará a la legislación sectorial que en cada caso las regula, a la del Régimen Local y la del Procedimiento Administrativo Común y a las reglas particulares previstas en la legislación urbanística y autonómica y en cualquier caso, el expediente para otorgar las licencias deberá incorporar los informes de carácter técnico y jurídico, emitidos por los correspondientes servicios municipales, sobre la conformidad del acto o el uso pretendido en relación a la ordenación urbanística. Para la ejecución de los despliegues de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, si el operador ha presentado en el Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat el correspondiente Plan de Despliegue, las licencias podrán ser sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas.
6. El procedimiento para la concesión de la licencia urbanística sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y de los otros documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, en el supuesto de faltar alguno documento necesario, se requerirá al interesado para que lo aporte, suspendiéndose el plazo para el otorgamiento de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 483 a 491 ambos inclusive del ROGTU, así como lo dispuesto en el presente Plan General.
7. Las correspondientes licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o a realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en la Ley Urbanística Valenciana y en el propio planeamiento, en relación a las actuaciones anteriormente relacionadas y previstas en el art. 191.1 de la LUV, quedando asimismo sometidas las licencias al cumplimiento de todo cuanto dispone la Ley 3/2.004, de 30 de Junio, de la Generalitat Valenciana, en cuanto a la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.
8. La intervención municipal previa a la concesión de la preceptiva licencia se circunscribe a la comprobación de la adecuación de lo proyectado en el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial que sea de aplicación, por lo que se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.
9. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán las del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud. Asimismo, cuando las licencias resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento, podrán ser revocadas, si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que le corresponda por aplicación de la legislación estatal.
10. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades Locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.
11. El procedimiento ordinario para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, así como los documentos e instrumentos que deben presentarse junto con la solicitud, será el establecido en el art. 193 y siguientes de la LUV y arts 483 y siguientes del ROGTU y demás concordantes.
12. Será de obligación por parte del promotor aportar la correspondiente fianza o garantía financiera para la correcta gestión de residuos.

ART. 250. AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS PREVIAS

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, aeropuertos, o cualquier otra, tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.
2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confiere el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.
3. En el Suelo No Urbanizable, las construcciones y usos que precisen la Declaración de Interés Comunitario deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la LSNU. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por causa de la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

ART. 251. Plazos para el otorgamiento de licencias

1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:
a) Las de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones en el plazo de un mes.
b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.
c) Las de intervención –que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación–, en el de tres meses.
2. Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

ART. 252. CADUCIDAD

1. Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar las obras, como para la finalización de las mismas, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen. Al plazo concedido se podrá conceder una prórroga por una sola vez, por un plazo no superior al concedido inicialmente, siempre que la licencia sea conforme al ordenamiento vigente en el momento de su otorgamiento.
2. La declaración de caducidad estará sujeta a la incoación del correspondiente expediente administrativo contradictorio, con audiencia del interesado, de conformidad con lo establecido en el Artículo 198 de la Ley Urbanística Valenciana y artículo 479 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiendo iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o construcción quedase inacabada o paralizada durante tiempo superior a un año desde la declaración de caducidad procederá la sujeción del inmueble al régimen de edificación forzosa.

ART. 253. EJECUCION Y TERMINACION DE LAS OBRAS AMPARADAS POR LA LICENCIA URBANISTICA

1. Será necesario antes de iniciar la ejecución de la obra sujeta a la licencia urbanística, comunicar al Ayuntamiento el inicio con una antelación mínima de quince días.

2. Antes de iniciarse las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor.

3. Con la antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras de nueva construcción amparadas por la licencia de edificación, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento esa circunstancia, para que el Ayuntamiento pueda proceder a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas, así una vez terminadas las obras, la dirección facultativa expedirá la certificación del final de obra en los términos dispuestos en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

ART. 254. PUBLICIDAD DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN O URBANIZACIÓN

Todas las obras de construcción, edificación y urbanización, deberán tener a pie de obra y con plena publicidad de un cartel con los contenidos mínimos regulados en el artículo 477 del ROGTU, debiendo mantenerse el indicado cartel durante todo el tiempo de duración de la obra.

ART. 255. TRANSMISIBILIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

1. Las licencias urbanísticas son transmisibles, pero para que la transmisión surta plenos efectos deberá ser comunicada por escrito al Ayuntamiento. Sin perjuicio de la validez de la transmisión cuando la enajenación sea conforme a Derecho, el incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular.

2. En relación a las licencias de urbanización y de edificación, las mismas son transmisibles siempre que el adquirente comunique por escrito al Ayuntamiento su compromiso de ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la licencia.

3. La licencia de ocupación se transmite con el inmueble al que se refiere, sin perjuicio de su necesaria renovación cuando así lo exige bien el planeamiento o bien la legislación vigente.

ART. 256. PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA OTORGAR O DENEGAR LICENCIAS URBANÍSTICAS

1. Se prevé a través del presente Plan General, el procedimiento abreviado, de manera que los plazos para el otorgamiento de licencias urbanísticas que a continuación se indican, se reducen a la mitad.

2. El procedimiento abreviado podrá llevarse a cabo en las siguientes licencias:

a. Licencias de ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

b. Licencias de edificación, cuando el proyecto técnico haya sido o deba ser sometido al sistema de control o verificación regulado por la Generalitat.

c. Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor. Tendrán la consideración de obra menor las de modificación de la disposición interior de los edificios, sin que dé lugar a la modificación del uso.

d. Licencias correspondientes a otras instalaciones urbanísticas estables, cuando se trate del levantamiento de muros de fábrica y vallado de terrenos, la ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, o la instalación de invernaderos, así como la colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

e. Licencias de usos y obras provisionales, cuando se trate de vallado de solares y obras, la apertura de zanjas y calas, las instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos, excluidas las grúas de obras, la implantación de casetas prefabricadas, carpas u otras instalaciones similares, la ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos al aire libre, la ocupación de los terrenos por aparcamientos provisionales de vehículos a motor.

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

ART. 257. definición

1. Tienen la consideración de licencias urbanísticas, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo y en concreto las siguientes:

- De parcelación.
- De urbanización.
- De edificación.
- De ocupación.
- De otras actuaciones urbanísticas estables.
- De usos y obras provisionales.
- De demolición.

-Otras licencias municipales, no comprendidas en las anteriores relacionadas en el presente Plan General.

2. En relación a las indicadas licencias, el correspondiente instrumento de intervención ambiental se exigirá para el ejercicio de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

ART. 258. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Salvo en los supuestos legales de innecesidad de la licencia (artículo 201 de la LUV), toda segregación o división de fincas estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

2. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la división se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

3. Cabe la parcelación que tiene por objeto segregar, de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable, la parte que tenga clasificación como suelo urbano o no urbanizable.

4. Son indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones mínimas sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de programarlos.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
- e) Las parcelas en suelo no urbanizable, y en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en su legislación reguladora.

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 la licencia o la declaración administrativa de su innecesidad, que los primeros deberán testificar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

ART. 259. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. La ejecución de obras de construcción, ampliación o modificación de edificios o instalaciones requerirá de previa licencia de edificación.

2. La licencia municipal de edificación no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar la parcela de la condición de solar.

3. La licencia de edificación tiene por finalidad comprobar que el proyecto técnico presentado, es conforme a lo dispuesto en el planeamiento y la legislación urbanística vigente.

4. La licencia de edificación en suelo no urbanizable se otorgará siempre sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación indivisible de la finca o parcela a la construcción autorizada, así como las demás condiciones impuestas en la licencia, y en su caso en la declaración de interés comunitario.

ART. 260. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Todo proceso de transformación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar de la condición de solar a una parcela, requerirán la previa licencia de urbanización, salvo que, la actuación haya sido autorizada como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública.

2. La licencia de urbanización tiene como finalidad la de comprobar que la transformación se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento.

3. La concesión de licencias de urbanización precisa de la presentación de Proyecto de Urbanización, el cual debe contener los docu-

mentos descritos en el artículo 156 de la LUV.

ART. 261. LICENCIA DE OCUPACIÓN

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación de su uso, tanto para cuando se destinen a vivienda, como cuando no sea necesario el correspondiente instrumento de intervención ambiental, ni la correspondiente autorización de inicio o licencia de apertura, en su caso. Será exigible asimismo, para la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones, cuando así lo exija la Ley 3/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

2. La documentación y procedimiento para la obtención de licencia de ocupación tratándose de viviendas, será la prevista en la LOFCE y demás normativa de aplicación.

3. En atención al destino de los inmuebles, tiene por objeto comprobar la aptitud de la obra para el uso al que se destina. Las edificaciones de nueva planta la licencia de ocupación sirve para comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue otorgada la licencia, y además para comprobar la aptitud de la obra al destino del uso previsto de acuerdo al proyecto.

ART. 262. LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

1. Con carácter excepcional el Ayuntamiento podrá otorgar, previo informe favorable de la Consellería competente en urbanismo, licencias para el desarrollo de usos u obras no previstos en el planeamiento, siempre y cuando estos no estén expresamente prohibidos por el planeamiento o la legislación sectorial.

2. Las licencias de obras y usos de naturaleza provisional podrán concederse sólo en Suelo urbano no consolidado y en Suelo Urbanizable con o sin programación. No proceden en Suelo No Urbanizable.

3. La licencia establecerá de forma explícita la duración de la obra o uso, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo. Estas licencias no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a la indemnización derivado de la orden de demolición o erradicación de uso, y sin la previa presentación de este certificado ante el Ayuntamiento.

ART. 263. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN

Comprende la ejecución de obras de demolición de edificios o instalaciones, la cual una vez otorgada por el Ayuntamiento deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ART. 264. CLÁUSULA GENERAL EN RELACIÓN A LAS CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, PROCEDIMIENTO Y CONDICIONES PARA SU OTORGAMIENTO

En lo no previsto en el presente Plan General, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable en el momento de su solicitud.

En el otorgamiento de la licencia municipal de obras es obligatorio que el productor establezca una fianza u otra garantía financiera equivalente, una cuantía suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el RD 1057/2008 por el que se regula la producción y gestión de RCDs (art. 6)

ART. 265. intervención en edificios catalogados

En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

ART. 266. legalidad urbanística

En las restantes actuaciones de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

TÍTULO VI. RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA AMBIENTAL

ART. 267. Instrumentos de intervención administrativa ambiental.

1. Las instalaciones en que se desarrolle alguna de las actividades comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental., quedan sometidas, según el grado de potencial incidencia sobre el medio ambiente, la seguridad y la salud, a alguno de los siguientes instrumentos de intervención ambiental:

- Autorización ambiental integrada, para las instalaciones en que se desarrolle alguna de las actividades contenidas en los anexos I y II de la Ley 2/2006.

- Licencia ambiental, para las instalaciones en que se desarrolle alguna de las actividades no sometidas a autorización ambiental integrada y que figuren en la relación de actividades que se aprobará reglamentariamente.

- Comunicación ambiental, para las instalaciones en que se desarrolle alguna de las actividades no sometidas a autorización ambiental integrada ni a licencia ambiental conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. Cuando, de acuerdo con la normativa estatal y autonómica vigente en materia de impacto, el proyecto deba someterse a evaluación de impacto ambiental, deberá obtenerse el correspondiente pronunciamiento con carácter previo a la concesión del correspondiente instrumento de intervención ambiental.

ART. 268. Coordinación con el régimen aplicable en materia de suelo no urbanizable.

Cuando las instalaciones o actividades sujetas a autorización ambiental integrada hayan de ubicarse en suelo no urbanizable y sea exigible la obtención de la declaración de interés comunitario conforme a lo previsto en la legislación de suelo no urbanizable, no podrá concederse la autorización ambiental integrada hasta que haya sido concedida la mencionada declaración por parte del órgano autonómico competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. La citada declaración será independiente y previa a la resolución de autorización ambiental integrada, si bien el trámite de información pública y los demás trámites que puedan ser objeto de impulsión simultánea se efectuarán conjuntamente en el procedimiento de concesión de la autorización ambiental integrada.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE PARCELACIÓN

ART. 269. parcelación en suelo urbano

1. Se considera parcelación la división de terrenos en parcelas o unidades aptas para ser transformadas en solares.

2. El ejercicio de esta actividad está sujeto a la concesión de licencia municipal o, en su caso, a la previa acreditación de su innecesariedad.

3. Será innecesaria la licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa) a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

4. La innecesariedad deberá acreditarse mediante alguno de los siguientes medios:

a) Testimonio del certificado municipal correspondiente.

b) Acreditando que se solicitó licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último.

c) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el apartado anterior.

ART. 270. Parcelación en Suelo Urbanizable

1. No podrán otorgarse licencias de parcelación en el suelo urbanizable hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello.

2. Se exceptúa la regla anterior para los actos de división resultantes de proyectos de obras públicas y expropiaciones, así como los justificados por concurrir sobre la misma finca diversa clasificación urbanística.

3. Asimismo, se exceptúan los actos de división fundados en necesidades de la actividad agrícola, siempre que se respete la unidad mínima de cultivo establecida reglamentariamente o, en su defecto, la parcela mínima prevista en estas Normas Urbanísticas para la autorización de almacenes vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas en suelo no urbanizable.

ART. 271. Parcelación en Suelo no Urbanizable

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, salvo los supuestos de innecesariedad previstos en la Disposición Adicional Segunda de la LSNU.

2. La regulación específica del régimen de parcelación en suelo no urbanizable se contiene en el Capítulo 3, Título 1, del Libro I de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO VIII. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

ART. 272. alcance

1. De conformidad con lo establecido en el Artículo 152 de la LUV, los Proyectos de Urbanización, definirán los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes y se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Toda obra pública de urbanización, sea Integrada o aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. La tramitación y contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ser conforme con lo establecido en los Artículos 152 a 157, ambos inclusive de la LUV y 346 a 351, ambos inclusive del ROGTU, así como, en su momento, con las normas vigentes que regulen el contenido de los mismos y su tramitación.

CAPÍTULO II. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

ART. 273. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. El suministro de agua potable será preferentemente a través de la red general municipal, aun cuando sea autorizable suministro autónomo para usos no domésticos, siempre que se justifique el caudal necesario mediante la adición de documentos expedidos por el organismo de cuenca, que acredite la realización del aforo en época de estiaje y los resultados obtenidos.

2. Si las aguas a utilizar son privadas deberá acreditarse también la cesión a perpetuidad por sus propietarios o concesionarios y si se trata de aguas públicas, la concesión administrativa para su explotación. En el primer caso se tendrán en cuenta las normas que imponga la compañía suministradora, y en el caso de que la misma no pueda garantizar el suministro del caudal necesario, la ampliación de la misma correrá por cuenta de los propietarios afectados, en los casos de nuevas instalaciones.

3. En el proyecto y trazado de las redes de conducción de aguas estará a lo previsto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para el Abastecimiento de Agua a Poblaciones.

4. Asimismo, se deberán adoptar todas las medidas necesarias, exigibles por la legislación vigente, en cuanto a la calidad del agua y del uso racional del recurso hídrico y con carácter de mínimas, las siguientes:

a. En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, en grifos, mecanismos de ducha y mecanismos de adición de descarga de cisterna, no permitiendo obtener la licencia de obras hasta la obtención de los parámetros que se consideren adecuados, y que el propio Ayuntamiento a través de la correspondiente ordenanza municipal establecerá en su momento, siendo asimismo aplicables las referidas medidas tanto para actividades industriales como en los lugares públicos.

b. Se fomentará el uso de aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines y otros usos urbanos que no requieran recursos de mayor calidad.

c. El Ayuntamiento se compromete a realizar una gestión unitaria de la política del agua, dentro de sus competencias.

ART. 274. alcantarillado

1. El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el cálculo para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

En el caso de redes unitarias que recojan aguas pluviales se tendrán éstas en cuenta en el cálculo.

2. Queda prohibido verter al subsuelo.

3. Es obligatorio el conectar la red de saneamiento a la red general de vertidos.

4. En los futuros desarrollos urbanísticos será necesario el garantizar la conexión de la actuación con la red general de alcantarillado, siendo además necesarios el ejecutar una red separativa, una para la recogida de las aguas pluviales y otra para las aguas sanitarias.

ART. 275. Saneamiento

1. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, y siempre por debajo de la cota de la red de abastecimiento.

2. Excepcionalmente, y si no hubiese solución técnica posible, podrán transcurrir por dominio privado, siempre que se constituya formalmente la servidumbre.

3. El vertido se realizará previa depuración.

4. Para el vertido de efluentes a vaguadas, arroyos o cauces públicos deberá obtener la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica.

5. En el suelo no urbanizable las edificaciones que al amparo de las disposiciones contempladas en la LSNU se puedan levantar, se estará con las mismas limitaciones que en los supuestos anteriores salvo en el caso de la vivienda unifamiliar, en la que se permitirá la evacuación de aguas a pozo filtrante previa depuración con fosa séptica de doble fase. Esta solución se acompañará de certificado de idoneidad emitido por técnico competente.

6. El proyecto y trazado de las redes de conducción de aguas residuales se efectuará con las condiciones determinadas en el Pliego de Prescripción Técnica de Saneamiento de Poblaciones.

7. Aspectos a tener en cuenta por los agentes urbanizadores de los futuros desarrollos en materia de saneamiento:

a. Se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de red primaria: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

b. Asimismo, se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes, asegurándose, para esas infraestructuras, el establecimiento de las servidumbres adecuadas para asegurar su correcto funcionamiento, mantenimiento y posible ampliación.

c. En su día, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Posteriormente, antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe de esta Entidad favorable de conexión, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.

d. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

e. Deberá coordinarse la necesaria ampliación del sistema público de saneamiento y depuración de Atzeneta del Maestrat con los desarrollos urbanísticos, según vayan teniendo lugar estos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que generen.

f. Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los desarrollos que se informe la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de Atzeneta del Maestrat.

g. A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios.

h. Los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico deberán efectuar el depósito de la garantía, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras

i. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

j. Por lo que respecta a posibles vertidos de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen

las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad impuestas por la normativa que esté vigente en estas materias en cada momento.

k. En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

l. En aras del principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

m. Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.

ART. 276. Redes de distribución de energía

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

2.- En suelo urbanizable los tendidos serán siempre subterráneos y así se recogerán en los planes parciales y proyectos de urbanización que los desarrollen.

3.- Las instalaciones deberán adaptarse al planeamiento aprobado pudiendo, si el servicio público lo precisase, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento. Estas modificaciones serán a cargo de la empresa titular de la instalación, documentándose formalmente los compromisos adquiridos.

4. El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá sujetarse a la normativa aplicable en su momento, tanto de carácter estatal como autonómica.

5. Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no crucen terrenos propios.

ART. 277. Alumbrado Público

La red de distribución será subterránea, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

ART. 278. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

En el suelo Urbano y Urbanizable será conveniente la canalización subterránea de las líneas telefónicas y las redes de comunicaciones electrónicas, siendo ésta obligatoria en todos los nuevos tramos de vía pública que se creen. Se permitirán los despliegues aéreos o por fachadas en los casos en las que las canalizaciones no existan o no sea posible esta forma de despliegue por razones técnicas o económicas justificadas adecuadamente.

ART. 279. RECEPCIÓN DE LA OBRA Y MANTENIMIENTO

1. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del Urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la administración a integrarse en esas asociaciones.

2. Las obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán recibidas a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público. Desde el momento en que se entiendan recibidas quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el Urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías prestadas por el Urbanizador.

3. Los gastos de conservación serán a cargo de la administración a partir de que sean recibidas las obras, salvo que ésta reclame la reparación de vicios.

4. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Dt. primera. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación

Primero. Edificaciones no ajustadas al planeamiento

1. A efectos de determinar el régimen aplicable a las edificaciones erigidas con anterioridad al Plan que no resulten plenamente compatibles con la nueva ordenación se distinguirán los dos siguientes regímenes:

- situación en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad
- no compatible plenamente con el planeamiento.

segundo. fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad

1. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado
- b) Las que ocupen vial.
- d) Los edificios e instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento.

e) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

tercero. edificaciones no compatibles plenamente con el planeamiento

1. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

2. Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

3. Las granjas emplazadas en suelo urbano residencial legalmente establecidas, deberán, en un plazo de 25 años, trasladarse a aquellas zonas de suelo no urbanizable común compatibles con la implantación de granjas.

No obstante, siguiendo lo dispuesto en la Ley 6/2003 de la Ganadería de la Comunidad Valenciana, las instalaciones ganaderas que, a la entrada en vigor de la Ley, estuvieran inscritas en la Lista de Explotaciones Ganaderas regulada por el Decreto 76/1995, de 2 de mayo, del Gobierno Valenciano, y que carezcan de licencia municipal de actividad y no puedan obtenerla por razones urbanísticas relativas a su emplazamiento, podrán continuar ejerciendo provisionalmente la actividad ganadera durante un período máximo de 15 años, siempre que las instalaciones cumplan las condiciones higiénicas, sanitarias, de bienestar animal y medioambientales legalmente exigidas, adoptando las medidas correctoras que, en su caso, dirigidas al cumplimiento de dichas condiciones, puedan ser requeridas a sus titulares por parte de las administraciones medioambiental y pecuaria, así como por el ayuntamiento competente.

4. Las granjas situadas a una distancia de 1.000 m del suelo urbano o urbanizable que cuenten con licencia de apertura en el momento de aprobación del presente Plan General, sólo podrán realizar obras de consolidación, para adaptarse a las nuevas normativas.

5. A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.

- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

d.t. segunda. Licencias de parcelación
Se permitirá la edificación de los solares y parcelas urbanas que cuenten con licencia de parcelación o segregación anterior a la entrada en vigor de estas Normas, aunque su superficie sea inferior a la mínima permitida por el Plan

d.t. tercera. Reserva de aparcamientos en edificios erigidos con anterioridad al plan

1. Aquellos edificios anteriores al presente Plan cuyos aparcamientos no cumplan las presentes Normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que exista imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

2. Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquellos en que se de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento, cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien

b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio, o implicar reformas estructurales desproporcionadas con relación al valor económico de la edificación

c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales

disposiciones finales

d.f. primera. Entrada en vigor

De acuerdo con las determinaciones del artículo 107 de la LUV, el Plan General entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

d.f. segunda. Cláusula derogatoria

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Atzeneta del Maestrat, aprobadas en fecha 27 de septiembre de 1984.

ANEXO I. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

1. MEDIDAS SOBRE EL SUELO

Durante la fase de propuesta de cambios de uso de suelo, se deberán tener en cuenta las siguientes acciones:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Proponer los nuevos sectores de suelo urbanizable en áreas con calidad ambiental y paisajística baja.

Durante la fase de obras de ejecución de nuevos sectores en suelo urbanizable, así como durante la fase de puesta en valor de suelo no urbanizable de especial protección se valorará:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Previsión de áreas de depósitos de materiales procedentes de los movimientos de tierra.

Construcción de líneas de drenaje que impidan la formación de barrancos.

MEDIDAS CORRECTORAS:

Disminución de la altura de taludes y terraplenes, disminución de su pendiente y recubrimiento de los mismos con vegetación.

Los residuos de obras no se podrán mezclar y serán transportados a vertederos autorizados para cada una de las fracciones generadas.

Durante la fase de explotación del Plan:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Control del sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

Control del agua de escorrentía mediante excavación de canales para evitar el paso del agua a zonas erosionables.

MEDIDAS CORRECTORAS:

Fomento de cultivos protectores en los suelos con alto grado de erosión destinados a esta actividad.

Recuperación de la vegetación autóctona.

Reforestación selectiva con vegetación autóctona en los suelos más afectados.

2. MEDIDAS SOBRE EL AGUA

Durante la fase de propuesta de cambios de uso de suelo, se deberá tener en cuenta las siguientes actividades:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Justificar la suficiencia de agua potable.

Justificación de la capacidad de depuración de las aguas residuales de los nuevos sectores del nuevo suelo urbanizable.

Delimitación de perímetros de protección para los pozos de abastecimiento, de forma que se impida la contaminación de sus acuíferos.

Durante la fase de ejecución de los nuevos sectores de suelo urbanizable se tendrá en cuenta:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Los repostajes de maquinaria y los cambios de lubricantes se realizarán en áreas con solera impermeabilizada y fácilmente limpiables, evitando posibles vertidos que contaminen los acuíferos.

Durante la fase de explotación del Plan:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Control periódico del caudal del acuífero, para evitar la sobreexplotación.

Campañas de ahorro y concienciación.

3. MEDIDAS SOBRE EL AIRE

Durante la fase de propuesta de cambios de uso de suelo, se deberá tener en cuenta:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Evitar en la medida de lo posible el tráfico interior del núcleo urbano.

Si el Plan prevé nuevos viales, estudiar la necesidad o no de proyectar pantallas acústicas.

Durante la fase de ejecución de los nuevos sectores de suelo urbanizable, debido al tráfico de vehículos pesados y al movimiento de tierras, se emite a la atmósfera polvo y partículas que empeoran su calidad. Para prevenirlas o controlarlas se llevarán a cabo las siguientes acciones:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Transporte de material en los camiones cubriendo la caja con una malla tupida que evite el levantamiento de polvo.

Uso adecuado de la maquinaria para evitar ruido.

MEDIDAS CORRECTORAS:

Riego de las zonas de obra donde se produzca movimiento de tierras y circulación de vehículos pesados.

Empleo de maquinaria dotada de los correspondientes silenciadores.

Durante la fase de explotación del Plan:

MEDIDAS CORRECTORAS:

Inspección y control de las chimeneas de salida de las posibles nuevas instalaciones industriales.

Dotar a los locales que produzcan emisiones de chimeneas y conductos de evacuación.

Desarrollar normativa adecuada en cuanto a horarios para controlar la emisión de ruido.

Llevar a cabo un correcto mantenimiento de la superficie de los viales, de forma que el pavimento reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere oportuno.

4. MEDIDAS SOBRE LA BIODIVERSIDAD

Durante la fase de propuesta de cambios de uso de suelo, se deberá tener en cuenta:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Si se tuviera que llevar a cabo proyectos de infraestructuras lineales, se valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación con especies singulares.

En el caso de tener que aumentar las redes de energía eléctrica, y que dichas redes fueran aéreas, se proyectarán con protección específica para la avifauna.

Durante la fase de ejecución de los nuevos sectores de suelo urbanizable, así como la puesta en valor de suelo no urbanizable de

especial protección:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Estudiar detenidamente la ubicación de pasos y señalizaciones para no introducir elementos perturbadores en el medio, de forma que no se impida la libre circulación de fauna silvestre.

MEDIDAS CORRECTORAS:

Las posibles repoblaciones se realizarán con especies autóctonas de la zona, o en cualquier caso especies que estén suficientemente adaptadas al entorno.

Vigilar e impedir el vertido incontrolado de los desmontes.

Durante la fase de explotación del Plan:

MEDIDAS CORRECTORAS:

Las protecciones contra plagas y enfermedades se llevarán a cabo con productos selectivos.

El uso de fitosanitarios y fertilizantes se hará de forma racional.

5. MEDIDAS SOBRE LA SALUD HUMANA

Durante la fase de ejecución de los nuevos sectores de suelo urbanizable, así como la puesta en valor de suelo no urbanizable de especial protección:

MEDIDAS PREVENTIVAS:

Transporte de material en los camiones cubriendo la caja con una malla tupida que evite el levantamiento de polvo.

Uso adecuado de la maquinaria para evitar ruido.

MEDIDAS CORRECTORAS:

Riego de las zonas de obra donde se produzca movimiento de tierras y circulación de vehículos pesados.

Empleo de maquinaria dotada de los correspondientes silenciadores.

Los aceites y grasas usados se consideran residuos peligrosos, por lo que se entregarán a un gestor autorizado para su tratamiento adecuado.

ANEXO II. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ART. 1. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL ESTUDIO DE PAISAJE

1. El presente Estudio de Paisaje tiene por objeto la protección, gestión y ordenación del paisaje en el ámbito del municipio de Atzeneta del Maestrat, coadyuvando, en materia de paisaje, la planificación territorial y urbanística y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, establecen los principios, estrategias y directrices que permiten adoptar las medidas específicas destinadas a la catalogación, valoración y protección del paisaje en Atzeneta del Maestrat.

2. La presente Normativa tiene carácter de Plan General, según lo dispuesto en los artículos 30 y 11.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje

3. El ámbito territorial de este Plan General se extiende a todo el término municipal de Atzeneta del Maestrat.

ART. 2. CONTENIDO

1. Los distintos documentos del Estudio de Paisaje se ajustan al siguiente contenido:

Plan de Participación Pública.

Información del territorio.

Caracterización y valoración del paisaje.

Fijación de los objetivos de calidad paisajística

Medidas y acciones necesarias para el cumplimiento los objetivos de calidad paisajística.

ART. 3. VIGENCIA

1. Este Estudio de Paisaje entrará en vigor a los quince días siguientes de la publicación de la resolución aprobatoria del Plan General del que forma parte, con transcripción de sus Normas Urbanísticas, de acuerdo con las determinaciones del artículo 107 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. (LUV).

2. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, en los términos establecidos en los artículos siguientes.

ART. 4. INTERPRETACIÓN

1. El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

TÍTULO I. UNIDADES DE PAISAJE Y NORMAS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I. UNIDADES DE PAISAJE Y VALORACIÓN PAISAJÍSTICA

ART. 5. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

1. Considerando los elementos y factores naturales y humanos y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Paisaje se han definido las siguientes unidades de paisaje:

- Unidad de Paisaje "EL PLA"
- Unidad de Paisaje "SIERRA DE LA CRUZ"
- Unidad de Paisaje "EL TOSSAL"
- Unidad de Paisaje "RIOS"
- Unidad de Paisaje "NEVERA"
- Unidad de Paisaje "BOVALAR"
- Unidad de Paisaje "ELS EXTREMALETS"
- Unidad de Paisaje "MONTAÑAS DE PINOY CARRACA"
- Unidad de Paisaje "URBANO"
- Unidad de Paisaje "FRUTALES ABANCALADOS"

2. Considerando las áreas y elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual de acuerdo con lo estipulado en el artículo 35 del Reglamento del Paisaje se han definido las siguientes Recursos Paisajísticos:

- Barranco de les Cambrelles
- Rambla de Meanes
- Río Monleón
- Rambla de Benafigos
- Rambla de Atzeneta
- Barranco del Juncar
- Arroyo de Gorg
- Arroyo de la Vall
- Barranco de la Figuerassa
- Barranco de Garrovera
- La Ramblella
- Barranco del Collado
- Sendero Local SL 65,1
- Cañada Real
- Colada de la Atalaya
- Colada del Mas de la Villa al Mas del Fraile
- Colada de Mores
- Vereda Central
- Vereda del Mas de Peturro
- CV-165



- CV-170
 - Barranco de la Nevera
 - Arroyo de la Font del Forcall
 - Barranco de les Vinyes
 - P.N.M. "El Castell"
 - Cueva Oscura
 - Y.A. "El Collado"
 - Y.A. "El Racó"
 - Y.A. "Rambla d'Atzeneta"
 - Y.A. "Sant Joan"
 - B.I.C. "El Castillo"
 - B.I.C. "Torre de la Carcel"
 - B.I.C. "Murallas"
 - B.I.C. "Peiró de la Ermita de Loreto"
 - Ermita de Loreto
 - Ermita de San Roque
 - Ermita de San Gregorio
 - Ermita de Sant Josep
 - Ermita del Pilar
 - Ermita de San Juan
 - Iglesia Parroquial
 - Ayuntamiento
 - Pico "La Nevera"
 - Pico "El Tossal"
 - L'Ullal de Gorg
 - Font del Roure
 - Font del Moro
 - Font de Brea
 - Font de l'Espinal
 - Font de la Pallisera
 - Font de l'Arbre
 - Font del Forcal
 - Font de Sampere
 - Font del Cana
 - Font de la Torre
 - Calvario
 - Noria, balsa y caseta (polígono 15, parcela 254)
 - Noria, balsa y caseta (polígono 15, parcela 255)
 - Cuevas
3. En el plano 2 del Estudio de Paisaje se definen gráficamente cada una de las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos.
4. En cuanto a la valoración paisajística establecida en el Estudio de Paisaje se establece lo siguiente:
- Valoración Paisajística Muy Alta:
- P.N.M. "El Castell"
 - Cueva Oscura
 - B.I.C. "El Castillo"
 - B.I.C. "Torre de la Carcel"
 - B.I.C. "Murallas"
 - B.I.C. "Peiró de la Ermita de Loreto"
 - Pico "La Nevera"
 - L'Ullal de Gorg
 - Font del Roure
 - Font del Moro
 - Font de Brea
 - Font de l'Espinal
 - Font de la Pallisera
 - Font de l'Arbre
 - Font del Forcal
 - Font de Sampere
 - Font del Cana
 - Font de la Torre
- Valoración Paisajística Alta:
- Unidad de Paisaje "SIERRA DE LA CRUZ"
 - Unidad de Paisaje "BOVALAR"
 - Unidad de Paisaje "ELS EXTREMALETS"
 - Unidad de Paisaje "MONTAÑAS DE PINOY CARRACA"
 - Unidad de Paisaje "RIOS"
 - Recurso Paisajístico Barranco de les Cambrelles
 - Recurso Paisajístico Barranco de les Vinyes
 - Y.A. "El Collado"
 - Y.A. "El Racó"
 - Y.A. "Rambla d'Atzeneta"
 - Y.A. "Sant Joan"
 - Recurso Paisajístico Ermita de San Gregorio
 - Recurso Paisajístico Ermita de Sant Josep
 - Recurso Paisajístico Ermita del Pilar
 - Recurso Paisajístico Ermita de San Juan
 - Recurso Paisajístico Iglesia Parroquial
 - Recurso Paisajístico Ayuntamiento
 - Recurso Paisajístico Pico "El Tossal"
- Valoración Paisajística Media:
- Unidad de Paisaje "EL PLA"
 - Unidad de Paisaje "EL TOSSAL"
 - Unidad de Paisaje "NEVERA"
 - Unidad de Paisaje "URBANO"
 - Unidad de Paisaje "FRUTALES ABANCALADOS"
 - Recurso Paisajístico Río Monleón
 - Recurso Paisajístico Rambla de Benafigos
 - Recurso Paisajístico Rambla de Atzeneta
 - Recurso Paisajístico Arroyo de Gorg
 - Recurso Paisajístico Arroyo de la Vall
 - Recurso Paisajístico Barranco de Garrovera
 - Recurso Paisajístico La Ramblella
 - Recurso Paisajístico Barranco del Collado

- Recurso Paisajístico Sendero Local SL 65,1
- Recurso Paisajístico Cañada Real
- Recurso Paisajístico Colada de la Atalaya
- Recurso Paisajístico Colada del Mas de la Villa al Mas del Fraile
- Recurso Paisajístico Colada de Mores
- Recurso Paisajístico Vereda Central
- Recurso Paisajístico Vereda del Mas de Peturro
- Recurso Paisajístico Arroyo de la Font del Forcall
- Recurso paisajístico Ermita de Loreto
- Recurso paisajístico Ermita de San Roque
- Recurso paisajístico Calvario
- Recurso paisajístico Noria, balsa y caseta de la parcela 254 del polígono 15
- Recurso paisajístico Noria, balsa y caseta de la parcela 255 del polígono 15
- Recurso paisajístico Cuevas
- Valoración Paisajística Baja:
- Recurso Paisajístico Rambla de Meanes
- Recurso Paisajístico Barranco del Juncar
- Recurso Paisajístico Barranco de la Figuerassa
- Recurso Paisajístico CV-165
- Recurso Paisajístico CV-170
- Recurso Paisajístico Barranco de la Nevera

CAPÍTULO II. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL A TODAS LAS UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

ART. 6. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN

1. Se establecen las siguientes condiciones de aplicación directa y de incidencia en el paisaje para todo el término municipal de Atzeneta del Maestrat:

- Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
- No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
- Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
- No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

2. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:

- No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.
- Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

3. Además de las condiciones generales, en los sectores sin ordenación pormenorizada u otros que se puedan clasificar se deberán cumplir las siguientes:

- Las construcciones deberán respetar los perfiles naturales del terreno, evitando grandes desmontes que originen impactos paisajísticos negativos.
- Se prohíbe la repetición de diseños de edificios no unifamiliares en actuaciones que impliquen la construcción de cinco o más, así como las repeticiones seriadas de volúmenes en más de esta proporción.
- Las edificaciones podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 60 metros.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre pero atendiendo a su integración en el entorno, valorando fundamentalmente la escala, materiales, texturas y colores.
- No podrán urbanizarse suelos con pendientes superiores al 50 %.

ART. 7. CONDICIONES GENERALES DE CARÁCTER ESTÉTICO Y VISUAL DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES

1. Se establecen las siguientes condiciones generales para toda edificación o construcción con incidencia en el paisaje. Se considerarán condiciones estéticas las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje:

a) Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo.

b) Con el fin de garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

c) Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada, todo ello según lo dispuesto en el Decreto 120/2006 por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje.

d) Se prohíbe la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas, no lo son en ésta. Las construcciones deberán responder al carácter del material con que estén ejecutadas, independientemente de que no tenga el elemento misión estructural.

e) Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.

f) No podrán quedar abiertos, con carácter permanente, los espacios definidos por estructuras construidas para salvar diferencias de cota del terreno.

g) Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

ART. 8. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO E INTEGRACIÓN DE LA VEGETACIÓN

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:

a) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.

b) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

2. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

3. En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión,

deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte junto con el establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.

5. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas o de interés general, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

7. Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50 % de su superficie. De ello se exceptúan los usos industriales.

8. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

9. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

CAPÍTULO III. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS

ART. 9. NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS (2, 4, 6, 7 Y 8)

1. Es de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General para la clasificación del suelo no urbanizable de especial protección Forestal y Paisajística y lo establecido en el artículo 16 y siguientes de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

2. Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas.

3. Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

4. Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través.

5. No se permite la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos; no se considerarán publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad en ellos desarrollada que no superen los 0,2 metros cuadrados de dimensión y estén integrados en el entorno.

6. En estas Unidades de Paisaje, se permiten las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras, que en cualquier caso deberán respetar los siguientes parámetros:

- Número de plantas máximo: 1 Planta.
- Altura máxima de cornisa: 4 metros.
- En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles a larga distancia.

• No se permitirá la edificación en pendientes medias superiores al 15 % de manera que se eviten grandes desmontes y terraplenes.

7. Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales en los términos que disponen las Normas Urbanísticas de este Plan General.

8. Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación y mantenimiento de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en los artículos precedentes y las Normas Urbanísticas de este Plan General. El acabado de los banales existentes será en piedra.

9. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, aunque discurran éstos de forma íntegra por el interior de una parcela y sirvan a las necesidades de la misma.

10. Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas incluídas en las presentes Unidades Paisajísticas que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices de la Consellería de Medio Ambiente u órgano autonómico con competencias en la materia.

11. El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras deberá realizarse en consideración con las características del territorio, y en especial evitarán la eliminación de arbolado natural y se acondicionarán con elementos que minimicen su impacto paisajístico y visual. Su trazado y diseño se condicionará por el respeto al medio natural y la prevención de riesgos naturales.

ART. 10. NORMAS ESPECÍFICAS DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS

1. Las siguientes normas tienen por objeto definir los criterios necesarios para lograr los objetivos de calidad paisajística asignados a cada uno de los elementos del Catálogo de Paisaje.

2. Se establecen unos grados de protección asociados a un determinado régimen jurídico de forma que sea compatible con los ya establecidos, limitándose a complementar la normativa sectorial vigente por criterios paisajísticos. Se definen los siguientes grados de protección:

• Grado 1: se otorga en aquellos casos en los que el bien a proteger tiene un valor tan importante que es necesario establecer un perímetro de afección que exceda de los límites propios del bien catalogado. Se trata de bienes para los cuales la intervención directa sobre ellos está regulada por una normativa específica y el establecimiento del perímetro de protección persigue exclusivamente fines paisajísticos. Como regla general se establece en 20 m, pudiéndose disminuir dicho límite en casos necesarios con una justificación adecuada.

• Grado 2: la protección paisajística debe estar encaminada al mantenimiento de los valores ambientales, históricos o patrimoniales del bien. Las actuaciones que se pretendan desarrollar en estos ámbitos deben contener una justificación específica sobre la no variación de los valores intrínsecos asignados.

3. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, se remite a la legislación sobre patrimonio cultural. Por otro lado, los Lugares de Interés Comunitario se remiten a la LEY 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. A continuación se especifica el grado de protección establecido para cada uno de los elementos que componen el Catálogo de Paisaje:

- UP2 "Sierra de la Cruz": grado 2
- UP4 "Rios": grado 2
- UP6 "Bovalar": grado 2
- UP7 "Els Extremalets": grado 2
- UP8 "Montañas de pino y carrasca": grado 2
- P.N.M. "El Castell": grado 1
- Cueva Oscura: se remiten a la LEY 42/2007 y al Decreto 36/2013: grado 1
- B.I.C. "El Castillo": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1
- B.I.C. "Torre de la Carcel": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1
- B.I.C. "Murallas": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1
- B.I.C. "Peiró de la Ermita de Loreto": se remite a la legislación sobre patrimonio cultural: grado 1
- Pico "La Nevera": grado 2
- L'Ullal de Gorg: grado 2
- Font del Roure: grado 2
- Font del Moro: grado 2
- Font de Brea: grado 2
- Font de l'Espinal: grado 2
- Font de la Pallisera: grado 2

- Font de l'Arbre: grado 2
- Font del Forcal: grado 2
- Font de Sampere: grado 2
- Font del Cana: grado 2
- Font de la Torre: grado 2
- Barranco de les Cambrelles: grado 2
- Barranco de les Vinyes: grado 2
- Y.A. "El Collado": grado 1
- Y.A. "El Racó": grado 1
- Y.A. "Rambla d'Atzeneta": grado 1
- Y.A. "Sant Joan": grado 1
- Ermita de San Gregorio: grado 2
- Ermita de Sant Josep: grado 2
- Ermita del Pilar: grado 2
- Ermita de San Juan: grado 2
- Iglesia Parroquial: grado 2
- Ayuntamiento: grado 2
- Pico "El Tossal": grado 2

4.1. Será necesario elaborar un estudio de integración paisajística para estudiar la preservación de los valores paisajísticos de los elementos catalogados con grado 2 en las actuaciones que se desarrollen en los ámbitos de estos elementos.

4.2. En los casos de los elementos con condición de bienes o espacios con protección cultural, el perímetro de protección no será inferior al del derivado de dicha condición.

4.3. El perímetro de protección del PNM El Castell se establece coincidente con la cuenca visual corta y media definida en la ficha de punto de observación correspondiente a este elemento paisajístico.

4.4. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protegido Cauces (SNUP-C) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo.

4.5. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias: (SNUP-VP) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo y su legislación sectorial.

4.6. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Yacimientos se estará a lo dispuesto para este tipo de suelos en las Normas Urbanísticas de Plan General.

4.7. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Común: (SNUC) corresponde a la descrita en el Capítulo II del Título I, Sección Segunda de las Normas Urbanísticas de Plan General.

TÍTULO II. NORMAS DE INTEGRACIÓN EN EL MEDIO NATURAL Y DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

ART. 11. INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Se recoge la infraestructura verde o el Sistema de Espacios Abiertos conforme al artículo 41 del Reglamento del Paisaje, configura por sí una Zona de Ordenación Urbanística del contenido de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

2. A los efectos de conseguir los Objetivos de Calidad Paisajística definidos en el Estudio del Paisaje, se delimita la Infraestructura Verde o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

3. La Infraestructura Verde constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c) y 45.1.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores ecológicos, culturales y paisajísticos del lugar, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.

4. La inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establece garantiza el carácter de espacio abierto. Las Normas de Integración establecen las condiciones de uso de tales suelos.

5. Forman parte de la Infraestructura Verde, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, los siguientes paisajes:

a) Los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje.

b) Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios catalogados y que aun no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesario como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional. En cualquier caso incluirá la red hídrica, senderos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y similares y los corredores verdes a los que se refiere la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial, todo en conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) Deberá incluir todas las zonas que se quieren proteger en el PG como SNUP, e incluso valorar que parte del SNUC se debe integrar, considerando aquellas áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico del lugar, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

ART. 12. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN

1. La implantación de usos y actividades capaces de generar impacto paisajístico deberá realizarse de manera que minimice el efecto negativo sobre el paisaje, incorporando las medidas de integración paisajística que sean necesarias.

2. Se mantendrán las condiciones naturales de los cauces, no pudiendo realizarse, en ningún caso, su canalización o dragado, a excepción de los tramos urbanos o aquellas obras debidamente aprobados por el organismo competente.

3. En las zonas de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía definidas en la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera, no permitiéndose transformación a cultivos de los destinados a usos forestales.

4. Se prohíbe la ocupación del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, salvo los debidamente autorizados y justificados por su interés público y en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de los cauces.

5. En general en las zonas con alto valor paisajístico y en el Sistema de Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje, en el caso de ser necesarias, serán tratadas mediante técnicas de integración paisajística.

6. Se prohíbe con carácter general la roturación de terrenos forestales, para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, exceptuando la roturación de los terrenos incultos para la repoblación forestal, y en aquellos casos, debidamente justificados para la mejora paisajística y los destinados a la prevención de incendios forestales.

7. Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes de desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos 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.

8. Con carácter general no se permiten las actividades que puedan provocar, directa o indirectamente, la destrucción o deterioro de los elementos de interés geológicos.

9. No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno, excepto en aquellas en que sea imprescindible por razones de seguridad o de señalización institucional.

10. Se prohíbe, fuera de los suelos clasificados como urbanos, la instalación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o establecida tanto sobre elementos naturales como sobre las edificaciones.

ART. 13. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

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

2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides de terreno y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna

de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

ART. 14. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN

1. En general en las áreas forestales, para cualquier actuación con incidencia en el territorio:
 - Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición de masa forestal, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
 - Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
 - Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
2. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

ART. 15. INTEGRACIÓN VISUAL

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, rural, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos típicos o tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos conforme a la definición establecida en el artículo 35 del Reglamento de Paisaje, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
4. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.
5. Con carácter general en entornos rurales y en la Infraestructura Verde, no se recomienda la instalación de elementos que limiten el campo visual o rompa la armonía del paisaje, tales como vertederos o puntos de almacenamiento permanente o temporal de residuos de cualquier tipo, antenas u otras instalaciones o equipamientos ajenos al entorno.

ART. 16. INTEGRACIÓN DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES

1. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que las admita, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 34 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
2. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
3. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presente un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

ART. 17. INTEGRACIÓN SONORA

1. En general, se tendrán en cuenta la emisión sonora tanto puntual como continua producida por la implantación de nuevas actuaciones en el ámbito territorial. Se deberán plantear medidas atenuantes o correctoras que minimicen la contaminación acústica.

ART. 18. INTEGRACIÓN LUMÍNICA

1. En general en las instalaciones o actuaciones con emisión lumínica (diurna o nocturna) se realizará un estudio sobre la localización más adecuada de los focos emisores para minimizar la contaminación lumínica, adoptando las medidas correctoras oportunas. Esta integración lumínica intenta mantener al máximo las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes, promover la eficiencia energética, minimizar sus molestias y prevenir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.
2. En general, se intentará evitar los acristalamientos en las actuaciones, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

ART. 19. NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

1. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protegido Cauces (SNUP-C) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo.
2. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Carreteras (SNUP-V) se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para esta clase de suelo y su legislación sectorial.
3. El Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias (SNUP-VP) estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Plan General para este tipo de suelo.
4. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Protección Yacimientos se estará a lo dispuesto para este tipo de suelos en las Normas Urbanísticas de Plan General.
5. La Normativa sobre el Suelo No Urbanizable Común (SNUC) corresponde a la descrita en el Capítulo II del Título I, Sección Segunda de las Normas Urbanísticas de Plan General.

ART. 20. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO EN EL NÚCLEO HISTÓRICO

1. Los usos permitidos son fundamentalmente el residencial, admitiéndose los de tipo comercial, industrial, cultural-recreativo, administrativo y servicios.
2. En la composición de volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del conjunto, tramo de calle, modulación, variedad, y movimiento de forma, intentando conservar la composición volumétrica actual sobre todo en las zonas de cornisa, que constituyen un conjunto importante de la arquitectura popular.
3. Se integrarán en la cubierta las casetas de ascensor, escaleras y chimeneas en general.
4. La configuración de las fachadas responderá a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano. Igualmente se incorporarán los elementos arquitectónicos de interés si existen, mediante una solución integradora.
5. Los huecos en fachadas, puertas de acceso y ventanas, serán de proporciones y disposición similares a la de los edificios antiguos que permanecen, se tenderá a la proporción vertical, salvo en el caso de los huecos del desván abierto con destino agrícola, en el que predominan los huecos horizontales.
6. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.
7. En el caso de restauración de elementos antiguos se podrá recabar dictamen de la Dirección General del Patrimonio Artístico.
8. El color y textura de los materiales deberá ser similar al de los edificios del entorno.
9. Se podrán utilizar revocos y revestimientos pétreos en tonos ocre, tórridos, añiles, malvas y blancos con texturas lisas o semilisas. No es preceptivo los colores blancos en todas las calles, siendo más adecuada la combinación de tonos.
10. Las fachadas de piedra de sillería, ángulos o elementos aislados (arcos, dinteles, alfeizares, etc.), deberán limpiarse.
11. El uso de piedra como material de construcción podrá utilizarse salvo en el caso de aplacados con excesivo brillo o pulimentados.
12. Todos los edificios recayentes a la calle Orden de Montesa, que por su composición actual sus fachadas sean de piedra vista, la apertura de huecos o la sustitución de paramentos, deberá realizarse con el mismo material, asimismo no podrán enlucirse ni pintarse, debiendo quedar la piedra en el exterior con sus características actuales.
13. Se admite el uso de hormigón visto en elementos estructurales, siempre que sea pintado o enlucido.
14. Se prohíbe el uso de ladrillo visto, los muros cortina, y la estructura metálica vista.



15. Se prohíbe dejar medianeras vistas sin acabar. Estas deberán tener tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, texturas y color.
16. Las medianeras recayentes a la calle Ordre de Montesa que sean de piedra vista, deberán conservarse según su estado actual.
17. Será preceptivo el tejado inclinado de teja árabe al menos en un 75% de la superficie cubierta. El resto puede ser terraza, y estos deberán retranquearse como mínimo 3 metros respecto de la línea oficial de la fachada.
18. Las pendientes de la cubierta serán análogas a las dominantes en la zona o entorno.
19. La altura máxima de la cubierta inclinada, si esta es abuhardillada, será de 4,5 metros en la parte central. La altura mínima podrá ser de 1,90 metros de fachada.
20. Se prohíbe la cubierta de fibrocemento.
21. Los aleros deberán ser similares en vuelo y composición a los existentes en el recinto histórico. Podrán ser de madera (soporte), de teja, o de ladrillo (finales s. XIX).
22. A ser posible la carpintería exterior deberá ser de madera, intentando reproducir la carpintería clásica que predomina en esta zona, formada por tabloncillos macizos con molduras formando recuadros de tamaño grande, dos, tres o cuatro según la altura, y colores oscuros mate.
23. Las cerrajerías en los balcones deberán ser exclusivamente verticales, a ser posible según modelos antiguos sencillos. El acabado deberá ser de color oscuro mate. No se permite la incorporación de cristales, ni jardineras.

TÍTULO III. REMISIÓN AL PLAN GENERAL

Todo lo anterior suponen condiciones de carácter mínimo y, por ello, las determinaciones contenidas en el Plan General pueden suponer una mayor restricción.



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SECTOR INDUSTRIAL ZND-IN

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

SECTOR	INDUSTRIAL ZND-IN
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UNICA

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	31.705,50 m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	31.705,50 m ² s
EDIFICABILIDAD	30.547,15 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,9634 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDUSTRIAL	30.547,15 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,9634 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÍNIMA TERCIARIA	0,00 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PRIVADA	0,00 m ² t/m ² s

USOS Y TIPOLOGÍAS

USO GLOBAL Y COMPATIBLE	- INDUSTRIAL
USOS INCOMPATIBLES	- RESIDENCIAL - DOTACIONAL-EDUCATIVO DE LOS NIVELES DENTRO DEL ÁMBITO DEL DECRETO 104/2014.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	- BLOQUE EXENTO

GESTIÓN

APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL	0,70 m ² t/m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	11.931,30 m ² s
AREA DE REPARTO	AR- 1
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	43.636,80 m ² s
GESTIÓN	Indirecta

CONDICIONES

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

- 1.- El Sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.
- 2.- El Plan parcial delimitará las zonas de ordenación estableciendo las condiciones de compatibilidad entre los usos industriales y terciarios, tal como los mismos vienen definidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:

- 1.- El Programa asegurará la conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes; o las que sea necesario ejecutar con cargo al sector.
- 2.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, canalización independiente.
- 3.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución.

CARGAS ADICIONALES:

1.- Con cargo al sector SUZ IND se obtendrá parcela destinada a ampliación de depuradora municipal (PID-5).

2.- Se reservará una parcela dotacional de aproximadamente 1.000 m² destinada a ecoparque (PID-9).

4. Con cargo al sector se obtendrá la parcela destinada a PJJL-1 de 10.801,88 m².

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan y los condicionantes en materia de integración visual, atendiendo especialmente a su proximidad al recurso paisajístico Ermita de Sant Gregori.

2.- El Plan Parcial demostrará la consecución de unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada.

3.- Las construcciones deberán respetar los perfiles naturales del terreno, evitando grandes desmontes que originen impactos paisajísticos negativos.

4.- La composición de las nuevas edificaciones será libre pero atendiendo a su integración en el entorno, valorando fundamentalmente la escala, materiales, texturas y colores.

5.- En la zona PJJL-1 se deben mantener las características del paisaje existente (muros de piedra, tratamiento horizontal de la vegetación, etc.).

OTRAS CONDICIONES:

1.- Deberán aplicarse las medidas establecidas en el documento básico de seguridad en caso de incendio, sección SI 5, del código técnico de la edificación (suplemento del BOE n.º 74 de 28 de marzo de 2006) y lo establecido en el artículo 32 del Decreto 58/2013 de 3 de mayo del Consell que aprueba el Plan de acción territorial forestal de la Comunitat Valenciana.

2.- Se elaborará un estudio acústico a fin de establecer la necesidad de adoptar medidas correctoras adecuadas en su caso.

3.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.

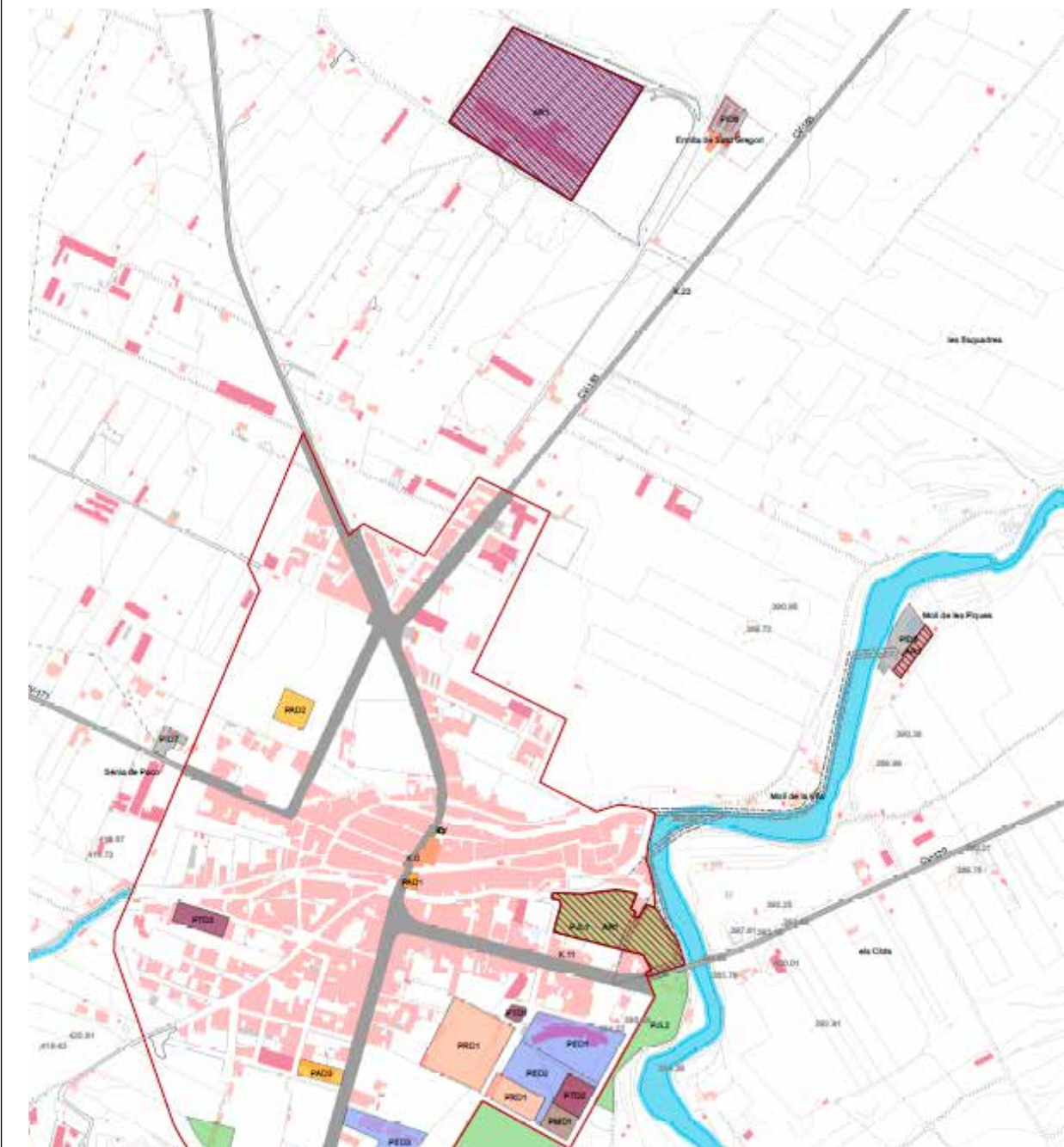
4.- El desarrollo del sector está condicionado a garantizar previamente la recogida y tratamiento de residuos.

5.- Se reservará suelo para instalar una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos de acuerdo con el PIRCV.

6.- De acuerdo con el artículo 18 de la normativa PATRICOVA, no es posible reclasificar un suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación, por lo tanto, el aérea de reparto AR1 afecta por el riesgo correspondiente al PJJL1, no podrá ser reclasificada, no siendo posible derivar aprovechamiento urbanístico de las zonas afectadas por el riesgo de inundación incluidas en esta aérea de reparto. Las citadas áreas serán adquiridas por expropiación con cargo al Sector Industrial.

7.- Se implantarán sistemas para asegurar que no se produzca contaminación de los acuíferos.

DELIMITACIÓN GRÁFICA





FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 1

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-1
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	7.753,22 m ² s
EDIFICABILIDAD	13.842,46 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	38

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.985,53 m ²	0 m ²
Total	1.985,53 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	7.753,22 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	13.842,46 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,79 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	13.150,33 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	692,12 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

- 1.- El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).
- 2.- Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-19 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

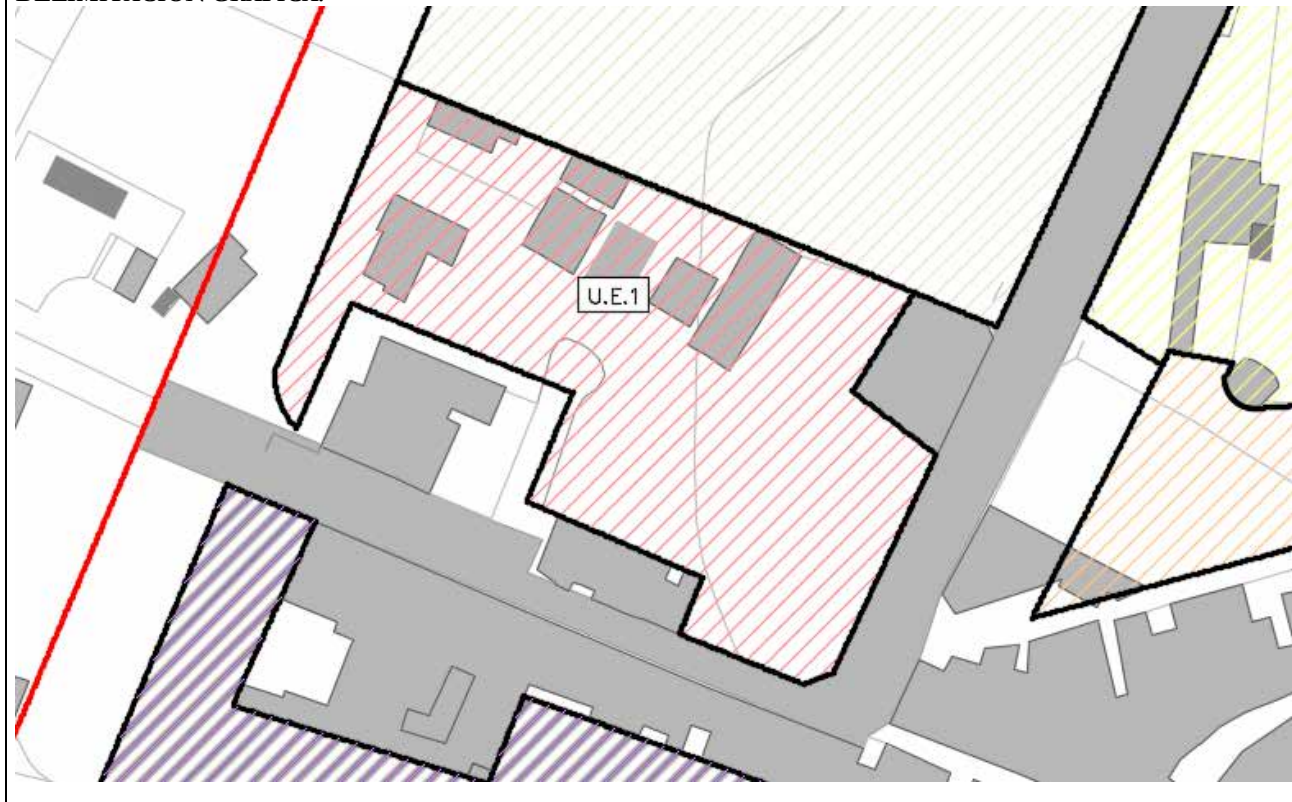
- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

OTRAS CONDICIONES:

- 1.- La UE se encuentra afecta por peligrosidad geomorfológica definida por el PATRICOVA. Deberán asumirse los condicionantes y limitaciones que se establecen a tal efecto en la normativa del PATRICOVA y del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 2

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-2
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE/AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.064,19 m ² s
EDIFICABILIDAD	3.377,83 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	9

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.743,42 m ²	0 m ²
Total	1.743,42 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	4.064,19 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.377,83 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO ⁽¹⁾	0,83 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.208,94 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾	168,89 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-3 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

OTRAS CONDICIONES:

- 1.- La UE se encuentra afectada por peligrosidad geomorfológica definida por el PATRICOVA. Deberán asumirse los condicionantes y limitaciones que se establecen a tal efecto en la normativa del PATRICOVA y del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 3

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-3
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	9.976,62 m ² s
EDIFICABILIDAD	19.067,39 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	55

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	2.481,89 m ²	0 m ²
Total	2.481,89 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	9.976,62 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	19.067,39 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO ⁽¹⁾	1,91 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	18.144,02 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾	953,37 m ² t
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	1.298,65 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con las U.E.-2 y U.E.-4 colindantes, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

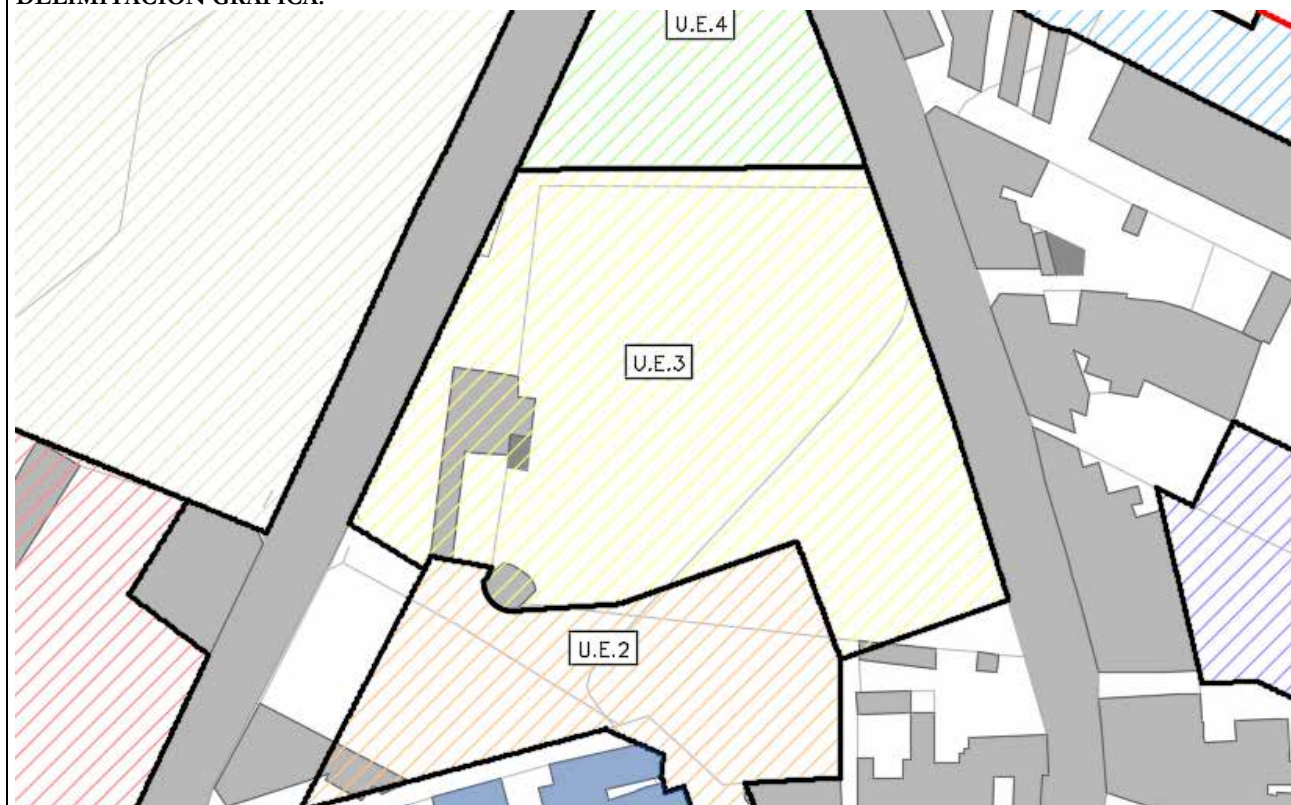
CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.

2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

OTRAS CONDICIONES:

1.- La UE se encuentra afectada por peligrosidad geomorfológica definida por el PATRICOVA. Deberán asumirse los condicionantes y limitaciones que se establecen a tal efecto en la normativa del PATRICOVA y del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:

FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 4

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-4
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	3.197,43 m ² s
EDIFICABILIDAD	6.654,27 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	19

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	605,28 m ²	0 m ²
Total	605,28 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	3.197,43 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.654,27 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	2,08 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6.321,56 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	332,71 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts. 151 y 117.3 ROGTU ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-3 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

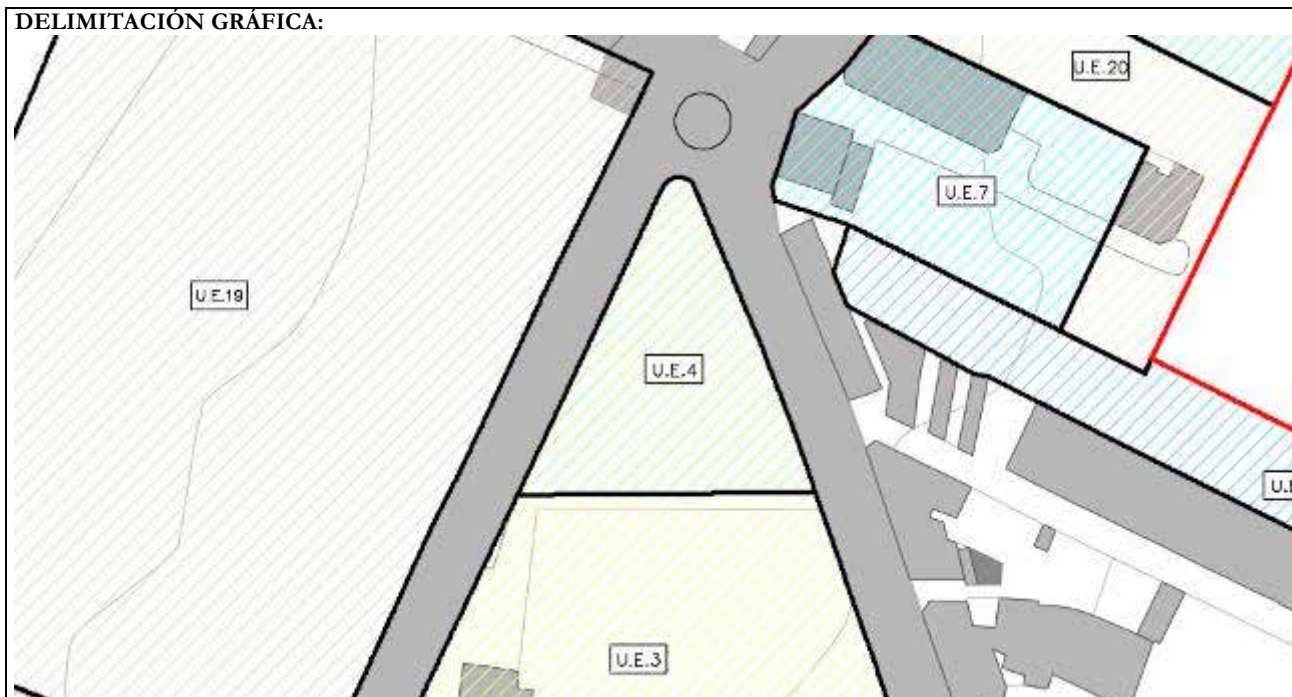
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:





FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 5

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-5
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONAS DE ORDENACIÓN	ENSANCHE/AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	6.211,43 m ² s
EDIFICABILIDAD	11.808,44 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	35

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.543,30 m ²	0 m ²
Total	1.543,30 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	6.211,43 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	11.808,44 m ² t/ m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,90 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	11.218,02 m ² t/ m ² s
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	590,42 m ² t/ m ² s
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-6 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:





FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 6

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-6
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONAS DE ORDENACIÓN	ENSANCHE/AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	5.444,87 m ² s
EDIFICABILIDAD	9.525,19 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	27

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.589,77 m ²	0 m ²
Total	1.589,77 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	5.444,87 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	9.525,19 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO ⁽¹⁾	1,75 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	9.048,93 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾	476,26 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

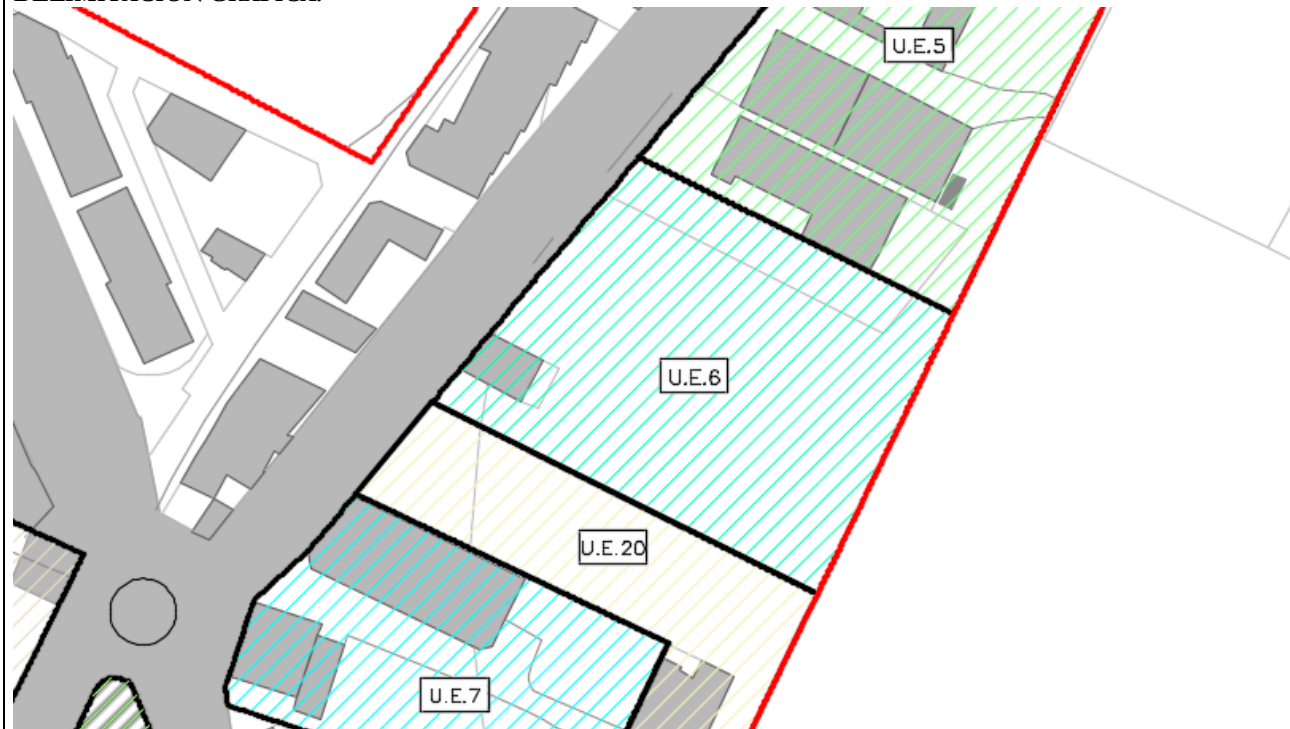
- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con las U.E.-5 y 20 colindantes, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 7

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-7
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONAS DE ORDENACIÓN	AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	3.966,81 m ² s
EDIFICABILIDAD	6.995,81 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	21

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.375,05 m ²	0 m ²
Total	1.375,05 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	3.966,81 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.995,81 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,76 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6.646,02 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	349,79 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con las U.E.-8 y 20 colindantes, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

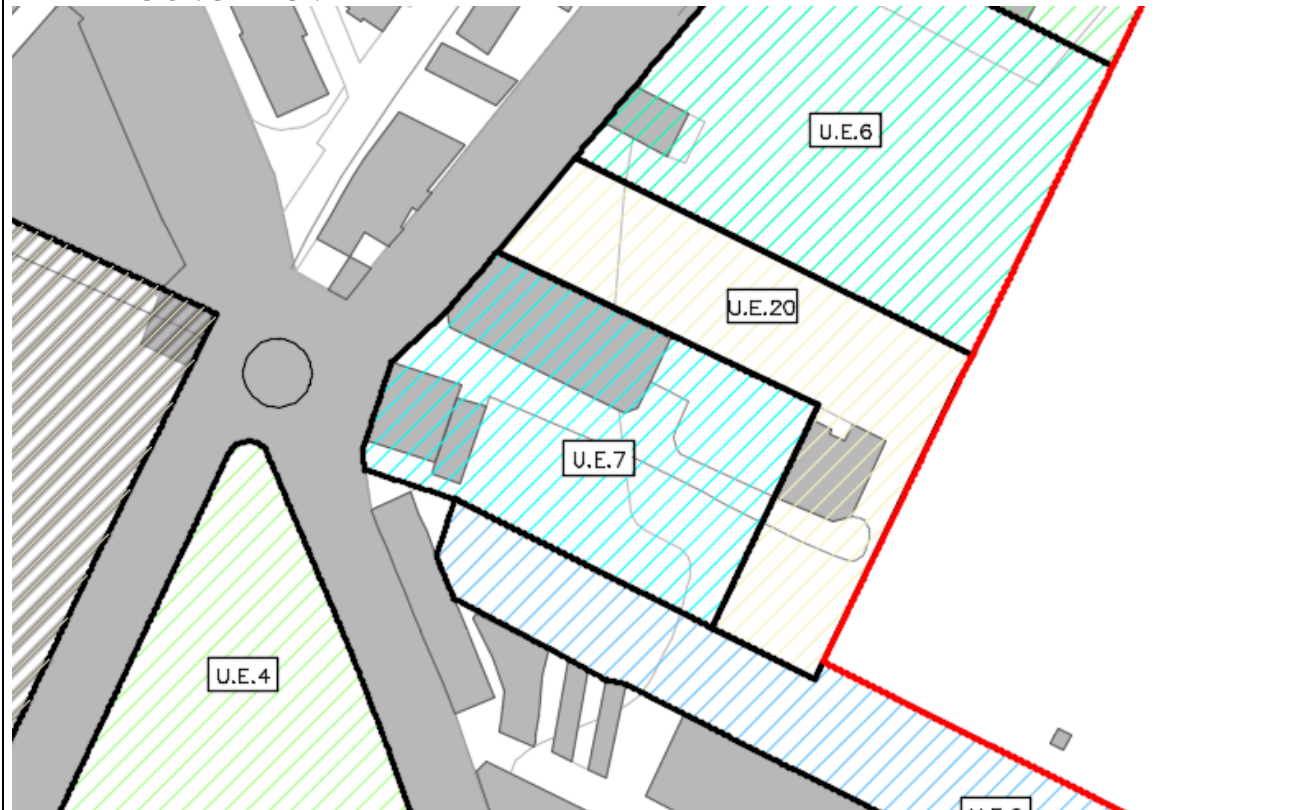
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:





FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 8

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-8
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.930,32 m ² s
EDIFICABILIDAD	6.854,50 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	19

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	2.074,88 m ²	0 m ²
Total	2.074,88 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	4.930,32 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.854,50 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,39 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6.511,77 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	342,72 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con las U.E.-7 y U.E.-9 colindantes, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:

**FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 9**

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-9
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	7.590,51 m ² s
EDIFICABILIDAD	11.166,34 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	2.937,87 m ²	0 m ²
Total	2.937,87 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	7.590,51 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	11.166,34 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,47 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	10.608,02 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	558,32 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con las U.E.-8 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

OTRAS CONDICIONES:

1.- La UE se encuentra afectada por peligrosidad geomorfológica definida por el PATRICOVA. Deberán asumirse los condicionantes y limitaciones que se establecen a tal efecto en la normativa del PATRICOVA y del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 10

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-10
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	6.874,68 m ² s
EDIFICABILIDAD	9.536,33 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	26

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.247,81 m ²	0 m ²
Total	1.247,81 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	6.874,68 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	9.536,33 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,39 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	9.059,51m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	476,82 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-11 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:





FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 11

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-11
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	2.178,33 m ² s
EDIFICABILIDAD	3.938,21 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	11

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.640,92 m ²	0 m ²
Total	1.640,92 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	2.178,33 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.938,21 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO ⁽¹⁾	1,81 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.741,30 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾	196,91 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con las U.E.-10 y U.E.-12 colindantes, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



**FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 12**

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-12
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE/AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.568,84 m ² s
EDIFICABILIDAD	7.056,14 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	20

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.628,78 m ²	0 m ²
Total	1.628,78 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	4.568,84 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.056,14 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,54 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6.703,34 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	352,81 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con las U.E.-11 y U.E.-13 colindantes, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 13

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-13
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	11.388,00 m ² s
EDIFICABILIDAD	19.680,78 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	55

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	2.648,72 m ²	0 m ²
Total	2.648,72 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	11.388,00 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	19.680,78 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,73 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	18.696,74 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	984,02 m ² t
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	1.173,29 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-12, colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Deberán aplicarse las medidas establecidas en el documento básico de seguridad en caso de incendio, sección SI 5, del código técnico de la edificación (suplemento del BOE n.º 74 de 28 de marzo de 2006) y lo establecido en el artículo 32 del Decreto 58/2013 de 3 de mayo del Consell que aprueba el Plan de acción territorial forestal de la Comunitat Valenciana.
- 7.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.

2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 14

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-14
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.108,94 m ² s
EDIFICABILIDAD	7.774,30 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	22

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	869,65 m ²	0 m ²
Total	869,65 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	4.108,94 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.774,30 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,89 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7.385,58 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	388,71 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. *El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).*

2. *Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.*

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con la U.E.-13, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Deberán aplicarse las medidas establecidas en 1 documento básico de seguridad en caso de incendio, sección SI 5, del código técnico de la edificación (suplemento del BOE n.º 74 de 28 de marzo de 2006) y lo establecido en el artículo 32 del Decreto 58/2013 de 3 de mayo del Consell que aprueba el Plan de acción territorial forestal de la Comunitat Valenciana.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

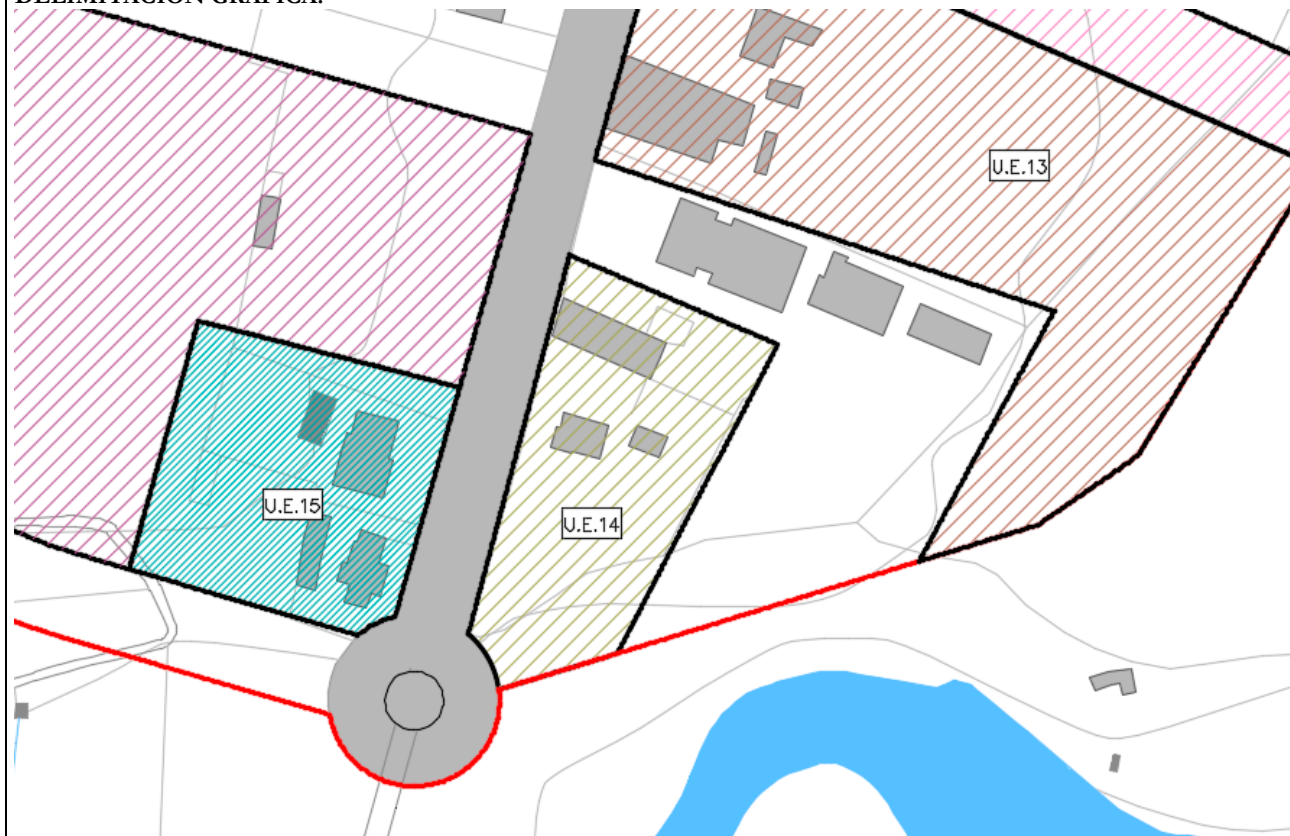
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



**FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 15**

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-15
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	VIVIENDAS AISLADAS
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	3.992,98 m ² s
EDIFICABILIDAD	2.665,07 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	11

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	478,89 m ²	0 m ²
Total	478,89 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	3.992,98 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.595,44 m ² t/ m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	0,65 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.465,67 m ² t/ m ² s
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	129,77 m ² t/ m ² s
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts. 151 y 117.3 ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-16 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

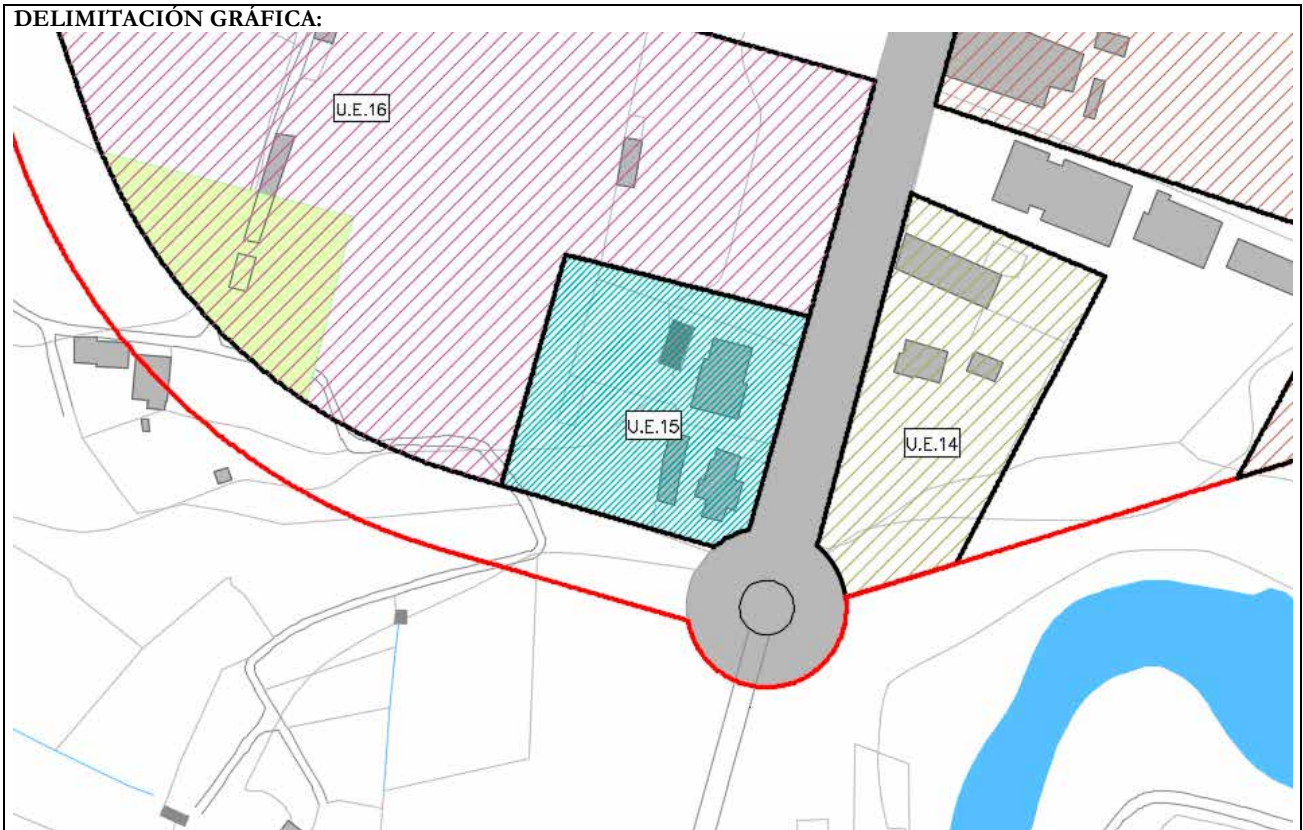
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



**FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 16**

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-16
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	19.712,87 m ² s
EDIFICABILIDAD	29.120,14 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	81

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	1.964,88 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	3.796,55 m ²	0 m ²
Total	5.761,43 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	19.712,87 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	29.120,14 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO ⁽¹⁾	1,48 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	27.664,13 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾	1.456,01 m ² t
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	1.907,71 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

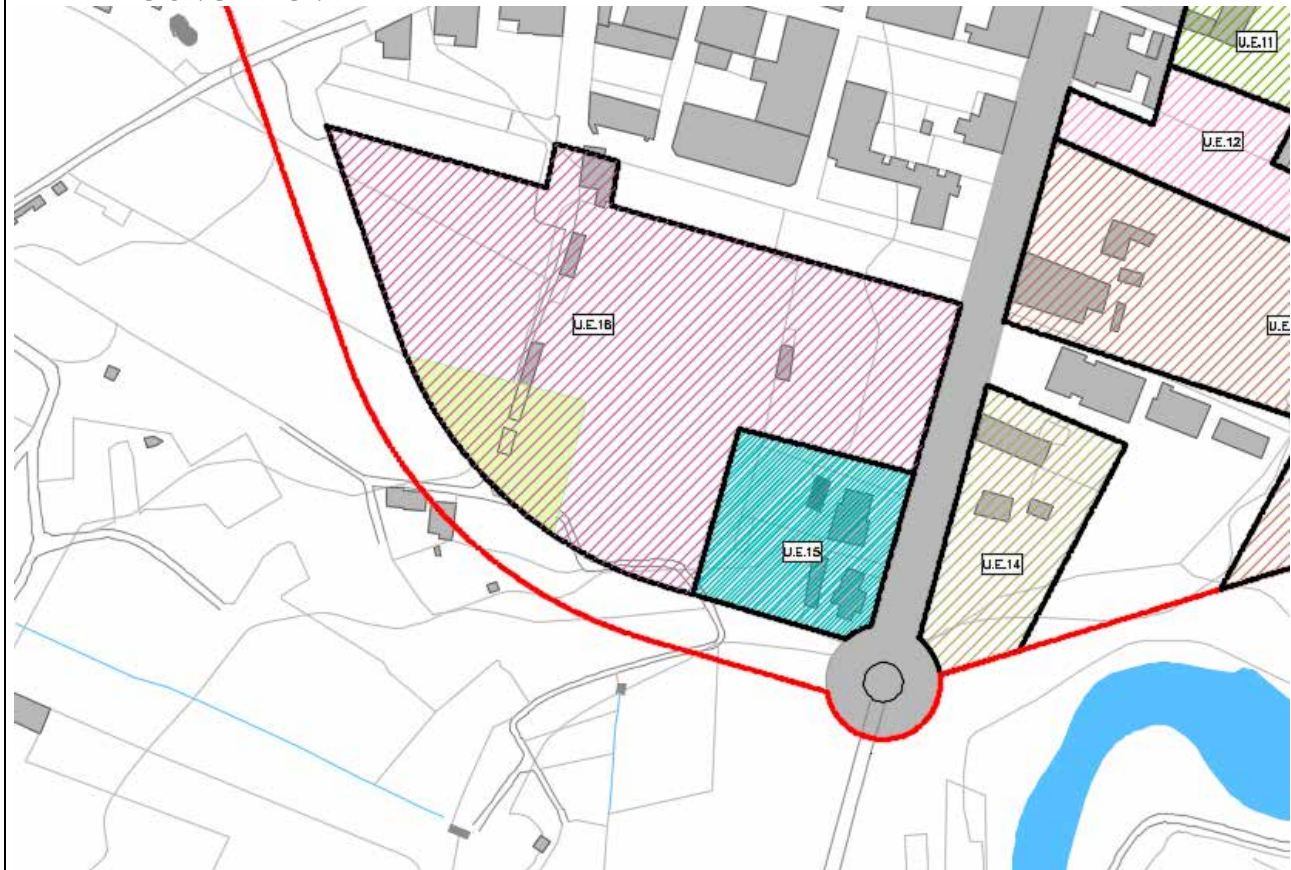
- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con la U.E.-15 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 17

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-17
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	5.853,29 m ² s
EDIFICABILIDAD	4.513,58 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	13

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	2.267,42 m ²	0 m ²
Total	2.267,42 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	5.853,29 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.513,58 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	0,77 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	4.287,90 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	225,68 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con la U.E.-18, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

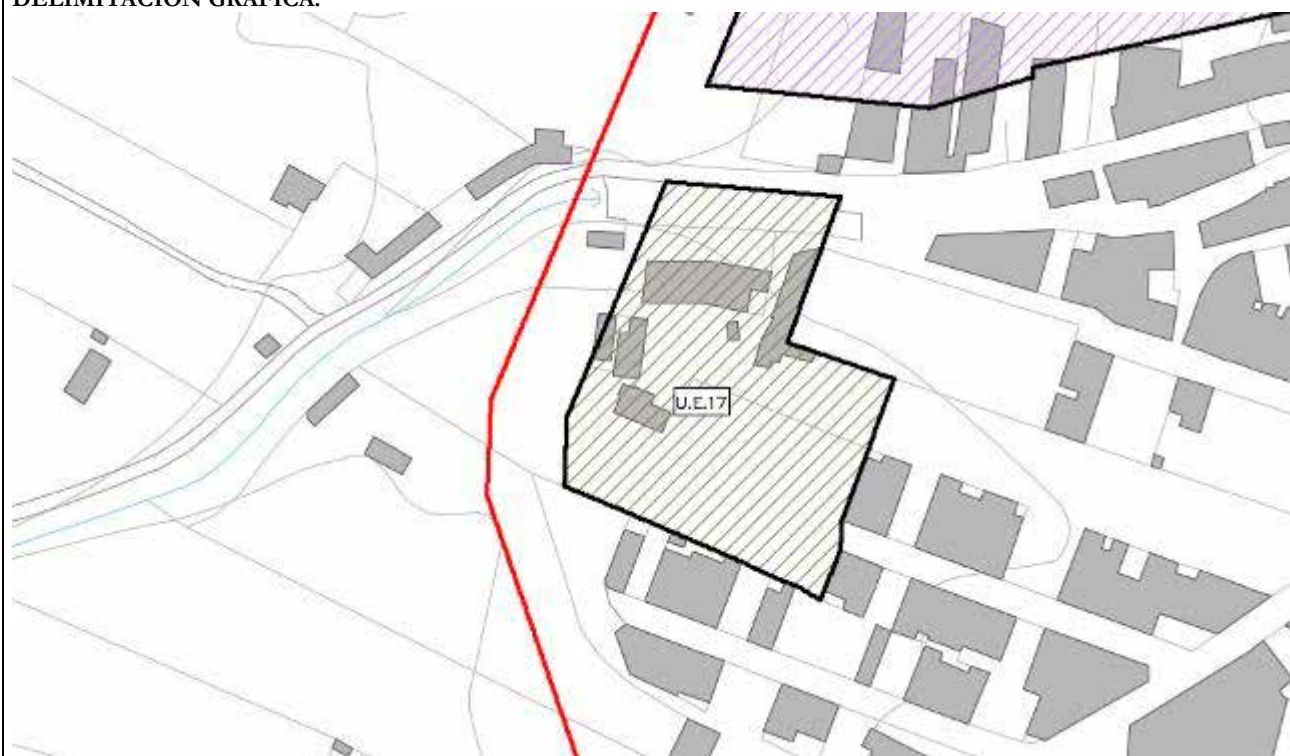
CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

OTRAS CONDICIONES:

1.- La UE se encuentra afecta por peligrosidad geomorfológica definida por el PATRICOVA. Deberán asumirse los condicionantes y limitaciones que se establecen a tal efecto en la normativa del PATRICOVA y del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:



**FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 18**

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-18
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE/AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	10.817,85 m ² s
EDIFICABILIDAD	17.136,07 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	48

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.972,61 m ²	0 m ²
Total	1.972,61 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	10.817,85 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	17.136,07 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,58 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	16.279,27 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	856,80 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).
2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- 1.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.-17 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- 4.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- 5.- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- 6.- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

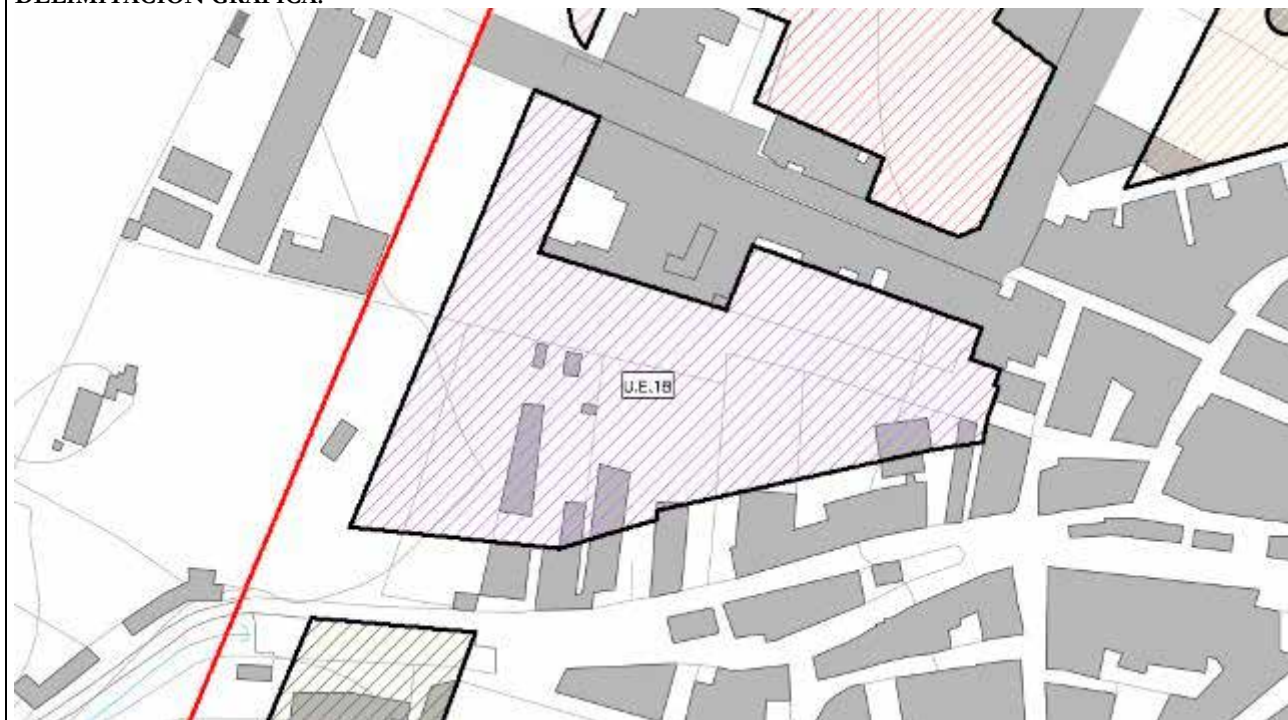
- 1.- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- 2.- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

OTRAS CONDICIONES:

- 1.- La UE se encuentra afectada por peligrosidad geomorfológica definida por el PATRICOVA. Deberán asumirse los condicionantes y limitaciones que se establecen a tal efecto en la normativa del PATRICOVA y del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:

**FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 19**

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-19
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONA DE ORDENACIÓN	ENSANCHE
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	28.094,92 m ² s
EDIFICABILIDAD	39.649,87 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	110

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	1.858,80 m ²	0 m ²
- Red viaria	9.102,34 m ²	0 m ²
Total	10.961,14 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	28.094,92 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	39.649,87 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO (1)	1,41 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	37.667,38 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO (2)	1.982,49 m ² t
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	2.597,53 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts.151 y 117.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se coordinará la programación con la U.E.1 colindante, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- 3.- Se asegurará que dentro de una manzana afectada no se queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

OTRAS CONDICIONES:

- 1.- La UE se encuentra afecta por peligrosidad geomorfológica definida por el PATRICOVA. Deberán asumirse los condicionantes y limitaciones que se establecen a tal efecto en la normativa del PATRICOVA y del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DELIMITACIÓN GRÁFICA:

**FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN - 20**

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-20
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

ZONAS DE ORDENACIÓN	AMPLIACIÓN CASCO
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	3.428,69 m ² s
EDIFICABILIDAD	6.253,16 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	18

ESTÁNDARES

DOTACIONES	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	MIN. SEGÚN LUV
- Zonas verdes y Espacios Libres	0 m ²	0 m ²
- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
- Red viaria	1.031,45 m ²	0 m ²
Total	1.031,45 m ²	0 m ²

OBSERVACIONES: La Unidad de Ejecución está eximida del cumplimiento de estándares dotacionales según el artículo 63.2 apartado c de la LUV, lo cual deberá justificarse en el programa de desarrollo correspondiente.

GESTIÓN

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	3.428,69 m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.253,16 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO ⁽¹⁾	1,82 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	5.940,50 m ² t
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾	312,66 m ² t
ÁREA DE REPARTO	La Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.
GESTIÓN	Directa/Indirecta Actuación Integrada

1. El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie de ésta. El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (arts. 151 y 147.3 ROGTU).

2. Para el cómputo de excedente de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV.

SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN:

La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN:

- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- Se coordinará la programación con las U.E.-6 y U.E.-7 colindantes, adecuando sus infraestructuras en previsión de las demandas del entorno.
- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente, o en su defecto, mediante canalización independiente.
- Se realizará una red de alcantarillado interna y su conexión a la estación depuradora de aguas residuales integrada.
- Se deberán cumplir las condiciones que se establezcan en el pertinente informe de EPSAR previo a la aprobación definitiva del Plan.
- Se deberá garantizar previamente al desarrollo de la unidad la recogida y tratamiento de los residuos, y la ampliación de los sistemas de recogida y tratamiento de los mismos en caso de ser necesario.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Son de obligatorio cumplimiento las Normas de Integración Paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- La composición de las nuevas edificaciones será libre, pero atendiendo a su integración en el entorno, garantizando una adecuada formalización de los bordes y la transición entre ellos y el entorno urbano o rural adyacente.

CONDICIONES DE REDELIMITACIÓN:

- 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar.
- 2.- Se procurará que no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

DELIMITACIÓN GRÁFICA: