



Plan General de Caudiel
Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural



ÍNDICE

Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	3
TÍTULO II. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	8
TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	16



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA.

Artículo 1. Ámbito de Aplicación.

1.- El presente Plan General constituye la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes en el ámbito del término municipal de Caudiel que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 26 de julio de 1988.

2.- A través de las determinaciones del Plan General se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Caudiel, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Artículo 2. Documentación.

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística de término municipal de Caudiel.
- c) Fichas de Planeamiento.
- d) Fichas de Gestión.
- e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- f) Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del plan.
- g) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.



2.- El resto de los documentos que componen el Plan General tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.

3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo 3. Vigencia, Modificación y Revisión.

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

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

2.- Serán motivos de la redacción de un nuevo 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, o por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

El Plan prevé las necesidades urbanas del municipio en cuanto a suelo urbano y suelo urbanizable para un plazo de 10 años. Transcurrido éste deberá procederse a su revisión y redacción de un nuevo Plan General.

Con anterioridad al término anterior, podrá redactarse un nuevo Plan General, si se dan las siguientes circunstancias:

a) Que se proponga una modificación del planeamiento con las circunstancias descritas en el punto 5 del artículo 13 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

b) El desarrollo de la capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se encuentre edificado el 70 % del suelo urbanizable previsto en el presente Plan.



c) La adaptación a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

La Modificación de cualquiera de los elementos del P.G. se realizará de acuerdo con el contenido de los artículos 93 y 94 de la LUV.

3.- 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 guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.

d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

-No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).

-No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

-No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

e) La variación en un cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.



La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.

La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 4. Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.

Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General:

- 1.- Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución y ocupación del territorio.
- 2.- La división en zonas de ordenación urbanística y su normativa aplicable.
- 3.- La Ordenación del suelo no urbanizable
- 4.- La delimitación de sectores para planeamiento parcial.
- 5.- El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- 6.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo, tipologías y densidades máximas e índices de edificabilidad de los sectores a desarrollar, indicadas en las Fichas de Planeamiento y Gestión
- 7.- La red primaria de reservas de suelo dotacional público.

CAPÍTULO II. CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR

Artículo 5. Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Según el art. 11 de la L.U.V.:

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:



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.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.



TÍTULO II. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 6. El Desarrollo del Plan.

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Artículo 7. Relaciones entre el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán satisfacer suficientemente las directrices de este Plan General y los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:

- a) Si modifican la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General: estarán sujetos a Cédula de Territorial de Urbanización expedida por la Generalitat Valenciana, salvo que la modificación sea legalmente posible realizarla mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso no será exigible la Cédula.
- b) Si modifican la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.

Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas (es decir: en áreas donde no haga falta ni vaya a ser precisa reparcelación ni programación, sino licencia directa) se tramitarán conforme a lo previsto en el párrafo anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.

Los cambios de ordenación pormenorizada de Suelo Urbanizable que, por sus características, pueda ser legalmente realizados a través de Estudios de Detalle, deberán tramitarse simultáneamente con el Programa correspondiente.

Las actuaciones puntuales en Suelo No Urbanizable se autorizarán mediante los instrumentos previstos en la Ley 10/2004.



Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme a la L.U.V.

Artículo 8. Iniciativa en la formulación del planeamiento.

Los Planes podrán ser de iniciativa pública o indistinta.

Serán de iniciativa pública:

- a) Las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.
- b) Serán de iniciativa indistinta (podrán promoverlos por igual los particulares o la Administración) los Planes de Reforma Interior y los Planes Especiales que no requieran de Plan Parcial.

Los particulares para poder promover Planes Parciales, Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

En estos casos la aprobación de Plan y Programa será simultánea.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.

Artículo 9. Tramitación simultánea o paralela.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (Proyectos de Reparcelación, Urbanización, Expropiación Urbanística...).



CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 10. Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos:

- a) De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos.
- b) De Reforma Interior y de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano.
- c) De Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.
- d) De Reserva de Suelo para los Patrimonios Públicos del Suelo.

Artículo 11. Planes Especiales de Protección.

En desarrollo del presente Plan podrá redactarse un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Núcleo Histórico de la población a efectos de completar o precisar las determinaciones y ordenación del presente Plan General.

Su ámbito perimetral podrá diferir del inicialmente establecido incluyendo o excluyendo manzanas, calles o paramentos de borde, según se justifique en el análisis territorial que sirva de base a la redacción del mismo.

Esta modificación de límites no comportará, en ningún caso, cambios en la zona de Calificación Urbanística delimitada por el presente Plan.

Incorporará su propio catálogo de protección cuyas determinaciones podrán ser coincidentes o no con las correlativas del Catálogo contenido en este Plan; en caso de que no lo sean vendrán a sustituirlas en el ámbito respectivo sin necesidad de Modificación del Plan General, dado el carácter transitorio del Catálogo para esta zona.

También podrá establecer previsiones normativas diferentes a las generales en materia de ejecución del planeamiento y complementarias de las Ordenanzas Generales de la Edificación, siempre que vengan justificadas por el objeto específico de este Plan.



Artículo 12. Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.

Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución.

Los Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen.

También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, para propender el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengan a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Artículo 13. Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

La ejecución de los elementos integrantes de los Red Primaria de vías de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo, aunque siempre podrán ejecutarse mediante Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.

Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de la Red Primaria que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo de la Red Primaria de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.

La ejecución de cualesquiera elementos de la Red Primaria de dotaciones podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando no se requiera la definición de determinaciones de índole urbanística en su entorno o su interior, o sea ejecutable con técnicas, constructivas convencionales.

Las zonas verdes y la red viaria de carácter estructurales del presente Plan no requieren un previo Plan Especial para su ejecución.



Artículo 14. Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje y Planes Especiales de integración y funcionalidad de las infraestructuras.

En desarrollo del presente plan podrán dictarse Planes especiales de protección para la defensa de los espacios naturales con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del suelo no urbanizable.

Artículo 15. Planes Especiales de reserva de suelo para los patrimonios públicos de suelo.

Pueden ser promovidos en cualquier clase de suelo por las Administraciones competentes de conformidad con lo dispuesto por la L.U.V.

Artículo 16. Planes de Reforma Interior.

Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos. Los Planes de Reforma Interior contendrán la documentación y determinaciones exigidos por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) para el planeamiento parcial.

En el suelo urbano, si fuera necesario, podrán formularse Planes de Reforma Interior, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

- a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.
- b) En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.
- c) Deberán abarcar un área que, o bien incluya zonas de calificación completas o bien un sector perimetralmente definido por vías fundamentales, elementos de la Red Primaria o límites de Ambito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ambitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.



No obstante podrán limitar su ámbito de reforma interior a un ámbito más reducido para introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida por la L.U.V.

d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas Generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.

e) Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio.

f) No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.

Los Planes de Reforma Interior, cuando sean de iniciativa pública, podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores objetivos de urbanización respecto a las inicialmente establecidos con carácter general en este Plan, a fin de mejorar las dotaciones públicas.

Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 17. Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable requerirá la formulación de Programas que, como mínimo, deberán abarcar una Unidad de Ejecución de las delimitadas en este Plan General, de las que delimiten los Planes Parciales o de las que redelimiten el propio Programa.

En los sectores de Suelo Urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo, además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización.

Los Programas en tramitación, a la aprobación definitiva del Plan General, deberán asumir las cargas de Red Primaria y ajustes de ordenación impuestos por el Plan. Todo ello sin perjuicio de la obligación de ejecución de parte de la referida Red en la forma que se determine para cada sector.

Artículo 18. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo



alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno
- b) Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
- c) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.
- d) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.
- e) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
- f) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle.
- g) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar, una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona.

El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

El Estudio de Detalle no podrá minorar las exigencias de calidad de urbanización que se derivan de este Plan.

Artículo 19. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano no incluido en áreas de Reforma Interior no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.



Artículo 20. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución.

Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente Plan General deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. de la L.U.V.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 21. Planes Parciales.

El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y, en su caso, los accesos y conexiones exteriores con las redes viarias y de servicios existentes.

Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos de Ordenación tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Parcial correspondiente.

No obstante podrán realizarse ajustes de alineaciones y trazado de ordenación, siempre sin disminución de las secciones previstas y las características básicas del viario.

Se respetará la asignación de elementos dotacionales y espacios libres realizados por el Plan General para cada sector.

Para el planeamiento en tramitación que no hubiere incluido la Red Primaria adscrita al Plan será necesario la inclusión de la Red Primaria prevista por el Plan. Ello no obsta para que deban ejecutarse las Redes Primarias incluidas en cada sector según las Fichas de Planeamiento más las de Gestión del Plan.

Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Serán de cargo del Plan Parcial las conexiones necesarias a la red realmente existente sin perjuicio de la propuesta de canon de urbanización en los términos de la L.U.V.

Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:2.000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.

El ámbito exterior al sector del enlace necesario con las redes actuales (cuando fuese necesario por no ser el sector colindante con el suelo urbano) se considerará, a todos los efectos, como parte del Plan Parcial, y tendrá derecho de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución que lo incluya, lo que comportará su exclusión del sector o sectores colindantes del suelo urbanizable en el que físicamente se ubicase.



Cuando se lleve a cabo esta modificación de ámbito de sector, se tramitará como Plan Parcial no ajustado a Plan General, de acuerdo con lo previsto en la L.U.V.

No podrá aprobarse ningún Plan Parcial en desarrollo del presente Plan General que no contemple las conexiones del mismo con red viaria ejecutada, debiendo realizar esta conexión exterior con las condiciones mínimas fijadas por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y urbanística.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones y secciones específicas grafiadas en los planos.

Las conexiones exteriores de un Plan Parcial con redes viarias e infraestructuras en servicio sólo podrán hacerse a través de suelos urbanizables o urbanos, en los términos ya expuestos en este artículo, y nunca a través de suelos no urbanizables, salvo cuando se trate de red viaria expresamente diseñada en el suelo no urbanizable por el presente Plan General.

El punto de conexión lo determinará el Ayuntamiento de Caudiel en función del estado real ejecutado de infraestructuras en el momento de formularse el Plan Parcial correspondiente y atendiendo a la capacidad de servicio de la red viaria existente y del resto de redes de servicios.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

Artículo 22. Régimen Urbanístico del Suelo.

El Plan General determina el régimen urbanístico de los terrenos mediante las siguientes técnicas, a saber:

- a) Clasificación del suelo, según el modelo territorial adoptado y el régimen aplicable para la ejecución del planeamiento.
- b) Calificación urbanística del suelo, distinguiendo entre usos globales y, en el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, usos pormenorizados.
- c) Identificación de la Red Estructural de Dotaciones Públicas.

Artículo 23. Clasificación del Suelo contenida en el Plan General.

1.- Al amparo de lo dispuesto en la Ley de Suelo y la LUV, el Plan General clasifica el término municipal de Caudiel en alguna de las siguientes clases de suelo : urbano,



urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2.- 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 la Ley 10/04.

3.- El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador.

4.- La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, y determina al sometimiento al régimen de actuaciones integradas.

5.- El Plan General clasifica como suelo urbano, los terrenos ya transformados, por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación, de manera que, como norma general, resulte conveniente su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aislada.

6.- También clasifica como urbano aquellos que teniendo dicha calificación en las normas anteriores hayan de someterse al régimen de Actuaciones integradas al objeto de su urbanización y reparto de cargas y beneficios delimitando una unidad de ejecución y área de reparto.

Artículo 24. Calificación Urbanística de los terrenos. Zonificación.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo la LUV, mediante la calificación urbanística, el Plan divide al territorio en Zonas de Ordenación Urbanística. Dicha zonificación distingue un núcleo histórico tradicional de acuerdo con lo que establece dicha ley.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 25. Definición y Ámbito del Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.



La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código correspondiente en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 26. División en zonas. Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 1.3, apartados a) y b) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de clasificación del suelo:

- **Suelo No Urbanizable Protegido:**

Son aquellos suelos en los que su protección viene derivada de la aplicación de una legislación genérica, Plan Especial o debido a valores que el plan ha identificado como merecedores de ser preservados del proceso urbanizador.

- Paisajístico – Forestal
- Hidrológico
- Viaria.
- Arqueológico.
- Ferroviaria
- Vías Pecuarias.
- Cauces
- Paisajística

- **Suelo No Urbanizable General.**

Artículo 27. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/04 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable. En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2005, y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho las facultades y deberes regulados en la ley de suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.



Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3.- El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5.- Los yacimientos arqueológicos que el presente Plan General localiza, se deben entender adscritos, en cuanto a limitaciones de uso, a la zona de especial protección por razón de su legislación específica.

El ámbito físico al que se considerará extensiva esta protección abarcará la totalidad del yacimiento conocido o probable.

6.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

7.- La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Artículo 28. Parcelaciones 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.

2.- No podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria.



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..

Artículo 29. Núcleo urbano

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. Así se determina lo siguiente:

En un círculo de superficie de 10.000 m² con centro en cualquier punto de una vivienda solamente podrán ubicarse tres viviendas contando entre ellas la vivienda en la que se sitúa el centro del círculo.

Artículo 30. Parámetros urbanísticos en el Suelo No Urbanizable

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en la Parte segunda del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

- Parcela
- Parcela mínima.
- Frente de parcela.
- Círculo inscrito.
- Cerramientos de parcela.
- Distancia al linde.
- Superficie ocupada. Porcentaje de ocupación.
- Superficie libre.
- Superficie construida.
- Edificabilidad.
- Número máximo de plantas.
- Altura máxima reguladora.
- Sótanos y Semisótanos.
- Aprovechamientos bajo cubierta.



Artículo 31. Usos en el Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, solamente se permitirán los usos y ubicar las instalaciones y construcciones previstas en el Plan General.

En el Suelo No Urbanizable de Protección genérica y Rural (equivalente al Suelo No Urbanizable Común que indica la ley 10/2004), se permitirán los usos y, actividades y aprovechamientos indicados en los artículos séptimo y octavo de la Ley 10/2004 GV, con las condiciones y limitaciones indicadas en los artículos siguientes:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 32. Ámbito y Zonificación

Constituyen el suelo no urbanizable de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 33. Condiciones de aplicación.

1.- Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde existen mayores restricciones de uso o aprovechamiento que en el resto del suelo no urbanizable con el fin de conservar o potenciar sus valores naturales.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla, aquí transcritas con carácter indicativo.



Artículo 34. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Viaria. (SNU/PV)

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.

Se distinguen los siguientes supuestos:

1.- Carreteras.

En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, por afectar a la Red Básica de la Comunidad Valenciana. Se establecen las zonas cuyo ancho se mide desde la arista exterior de la calzada:

	Domino Público	Protección
CV-195	3 m	25 m
CV-203		

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

2.- Red de caminos municipales.

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

En tanto no se redacte una Ordenanza de Caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima a eje de camino: 3,50 metros
- b) Distancia mínima a linde del camino: 0,50 metros

La línea de edificación se situará a un mínimo de cinco metros de la de vallado.

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



Artículo 35. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

CORDEL DE LOS CONTRABANDISTAS	Anchura 37,5 m
VEREDA DE LA MOLINERA	Anchura 20 m
VEREDA DEL COLLADO MIGUEL	Anchura 20 m
COLADA DEL COLLADO ROYO	Anchura 4 m
COLADA DE LOS ALGEZARES	Anchura 8 m
CAÑADA REAL DEL COLLADO Y SABINAR	Anchura 75 m

Artículo 36. Suelo No Urbanizable de Protección Ferroviaria. (SNU/PF)

1.-La red de ferrocarriles que pasa por Caudiel pertenece a ADIF.

La legislación en materia de ferrocarriles en el ámbito estatal esta integrada por la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento de Desarrollo (RD 2387/2004, de 30 de diciembre.



2.-Son de **dominio público** los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, los elementos funcionales y las instalaciones que tengan por objeto la correcta explotación, y una franja de terreno de 8 metros de ancho a cada lado de esta.

Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado, y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la cual se añade una segunda zona, a partir de la citada arista, de 8 metros de ancho, en suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbanizable y no urbanizable, y de 5 metros en suelo urbano, medida horizontalmente y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

3.-La **zona de protección** consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 70 m, en suelo urbanizable y no urbanizable, y de 8 m en suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores a la explanación.

Artículo 37. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajístico - Forestal (SNUPP).

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de "Ordenación O-1 Clasificación y Calificación del Suelo" e incluye los terrenos del Pinar de la Tenencia (Marina y Mas del Moro), de propiedad municipal, que por su importancia forestal o medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

En este suelo se consideran incompatibles todos los usos incluido el publicitario, con excepción del uso forestal. Sólo se permitirán aquellas construcciones indispensables para la vigilancia y conservación de las masas forestales, exceptuando aquellas instalaciones destinadas a la explotación, almacenaje y transformación de la madera.

Artículo 38. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces. (SNU/PC).

1.- Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2.- Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros así como la zona de policía, en la cual los usos del suelo quedan condicionados 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.

3.- No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán



autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para la persona o los bienes.

Artículo 39. Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica. (SNU/PA).

1.- Cada uno de los Bienes Inmuebles y Yacimientos de interés que se hayan recogido en el Catálogo gozan de un nivel de protección concreto.

2.- El nivel de protección asignado a cada elemento catalogado vendrá dado en relación al grado de interés cultural e importancia por su significación histórico-artística. Asimismo el nivel de protección determinará las obras admisibles y, alternativas posibles en su caso. La asignación concreta de los niveles de protección se hará explícita en la correspondiente ficha de cada elemento a preservar en cuestión, así como las oportunas obras de mantenimiento y consolidación.

3.- Normas para cualquier elemento catalogado.

3.1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

3.2. Además de las disposiciones contenidas en este Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

Artículo 40. Suelo No Urbanizable con Uso de Recreo

El ámbito de este suelo incluye los terrenos de La Torre del Molino, de propiedad municipal.

En este suelo se consideran incompatibles todos los usos, excepto el Deportivo y Recreativo. Únicamente se permiten aquellas construcciones indispensables para la vigilancia y conservación de los terrenos, así como las auxiliares necesarias para el uso autorizado. Todas las construcciones deberán respetar una distancia mínima de 50 metros respecto de la Torre del Molino.

Artículo 41. Suelo No Urbanizable con Uso Hidrológico

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de "Ordenación O-1 Clasificación y Calificación del Suelo" e incluye los terrenos situados dentro de un círculo de 300 metros de radio con centro en las fuentes grafiadas en los planos de Ordenación.

En este suelo se consideran incompatibles todos los usos, excepto el recreativo, por ejemplo paellers, y el de aprovechamiento de los recursos hidrológicos. No se permitirá ningún tipo de construcción en un círculo de 250 metros, tomando como centro el



nacimiento. Dentro de un círculo de radio 500 metros, con el mismo centro, no se permitirá ninguna perforación del terreno destinada al vertido de aguas residuales.

En relación al uso del agua, prospecciones, etc., se estará a lo dispuesto en la legislación específica.

SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

Artículo 42. Elementos publicitarios

La instalación de carteles anunciadores o cualquier elemento de tipo publicitario estará sujeto a la previa solicitud.

Artículo 43. Usos permitidos

Se permiten los siguientes usos:

a) Con concesión directa de licencia:

- Uso agrícola.
- Usos vinculados a las obras públicas.
- Uso agropecuario.

b) Con concesión de licencia una vez realizado el procedimiento del Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- Usos comprendidos en edificios e instalaciones de utilización pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Uso de vivienda familiar.

Artículo 44. Uso agrícola.

El ámbito de este suelo incluye los terrenos que merecen ser preservados del proceso urbanizador por ser base de explotaciones agrícolas que desean mantenerse.

En este suelo únicamente se permitirán los usos agrícolas. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a almacenamiento y explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, siempre que cumplan las condiciones que se establecen más adelante.

No se consideran incluidas en este uso las construcciones con destino a explotaciones agropecuarias y las industrias agrícolas de transformación.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Parcela mínima: 2.000 m². (Excepciones: Cuando las parcelas sean inferiores a 2000 m² solo podrá permitirse construcciones de una planta, con una superficie máxima de 25 m².)
- Edificabilidad máxima: 0,3 m³/m² construidos sobre las rasantes.
- Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.
- Número máximo de plantas: 2. Se admite sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto mas de 1m.
- Separación a lindes: mínimo 5 m.
- Ocupación: máximo 10%. Solamente contará la superficie de la planta baja de la edificación.
- Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.
- Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.
- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.
- Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.
- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.
- La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.
- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos dentro de la propia parcela.
- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración importante del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.
- Se dará cumplimiento a lo establecido en la Código Técnico de la Edificación CTE y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.



Artículo 45. Uso agropecuario. Uso industrial.

El ámbito de este suelo incluye las construcciones con destino a explotaciones agropecuarias y las industrias agrícolas de transformación.

Se admiten las industrias que cumplan las siguientes condiciones:

- Potencia máxima de la maquinaria: 350 kw
- Densidad máxima de potencia / m²: 0,1
- Nivel sonoro máximo transmitido al exterior: 60 dB (día), 50 dB (noche)

Se prohíbe expresamente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

Además, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2.500 m².
- Edificabilidad máxima: 0,6 m³/m² construidos sobre las rasantes.
- Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbre tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.
- Numero máximo de plantas: 2. Se admite sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto mas de 1m.
- Separación a lindes: mínimo 15 m.
- Ocupación: máximo 20%. Solamente contará la superficie de la planta baja de la edificación.
- Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.
- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.
- La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.
- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos dentro de la propia parcela.
- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración considerable del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.
- Se dará cumplimiento a lo establecido en la Código Técnico de la Edificación CTE y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.



Artículo 46. Usos vinculados a las obras públicas.

Son aquellos usos relacionados con la ejecución, el entretenimiento y el servicio de las obras públicas, tales como:

- Las vías de comunicación.
- La infraestructura de abastecimiento de agua y energía eléctrica y de evacuación de residuos líquidos y sólidos.

No se consideran incluidos dentro de este uso los siguientes:

- Uso hotelero.
- Bares, restaurantes y similares.
- Los talleres de reparación de automóviles.
- Las instalaciones recreativas.
- Otros usos favorecidos o que dependen de las obras públicas, pero que no son claramente encuadrables dentro de los criterios establecidos en el primer párrafo de este artículo.

Las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.
- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.
- Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.
- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.
- La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.
- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos dentro de la propia parcela.
- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.
- Se dará cumplimiento a lo establecido en la Código Técnico de la Edificación CTE y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.



Artículo 47. Edificaciones de utilidad pública o interés social.

Estas edificaciones deberán reunir las dos siguientes condiciones:

- 1.- La edificación o instalación ha de ser de naturaleza tal que exija su ubicación en esta clase de suelo
- 2.- La edificación o instalación deberá tener una utilidad pública o interés social, establecidas por su normativa específica o demostradas en el expediente urbanístico que deberá tramitarse de acuerdo con el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El procedimiento para la autorización de este tipo de construcciones se desarrollará del siguiente modo:

- 1.- Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en la que haga constar los siguientes extremos
 - a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
 - b) Emplazamiento, con la extensión de la finca en la que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.
 - c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
 - d) Justificación de la utilidad pública o social de la construcción y de la necesidad de su emplazamiento en este tipo de suelo.
- 2.- El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su resolución.
- 3.- En el caso de que la resolución definitiva del expediente sea favorable, el interesado deberá solicitar licencia de obras por el procedimiento habitual.

Las edificaciones deberán cumplir asimismo las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Edificabilidad máxima: 1,2 m³/m² construidos sobre las rasantes.
- Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.
- Numero máximo de plantas: 2. Se admite sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto mas de 1m.
- Separación a lindes: mínimo 5 m.



- Ocupación: máximo 20%. Solamente contará la superficie de la planta baja de la edificación.
- Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.
- Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.
- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.
- Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.
- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.
- La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.
- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos. No se admitirá el vertido en cauces públicos de agua sin depurar.
- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.
- Se prohíbe expresamente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas.
- Se dará cumplimiento a lo establecido en la Código Técnico de la Edificación CTE y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.

Artículo 48. Vivienda familiar

Se autorizará la construcción de viviendas familiares siempre que reúnan las siguientes características:

- a) Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.
- b) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el



planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

d) 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 aislada y familiar.

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

La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.

Previamente a la solicitud de licencia, la construcción deberá autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que se desarrollará del siguiente modo:

1º. Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b) Emplazamiento, con la extensión de la finca en la que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.
- c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
- d) Justificación de que según lo establecido por las Normas, no se forma núcleo de población.

2º. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su resolución.

3º. En el caso de que la resolución definitiva del expediente sea favorable, el interesado deberá solicitar licencia de obras por el procedimiento habitual.



Las edificaciones deberán cumplir asimismo las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,3 m³/m² construidos sobre las rasantes.
- Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.
- Número máximo de plantas: 2. Se admite sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto más de 1m.
- Separación a lindes: mínimo 5 m.
- Ocupación: máximo 2%. Solamente contará la superficie de la planta baja de la edificación.
- Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.
- Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.
- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.
- Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.
- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.
- La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.
- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos. No se admitirá el vertido en cauces públicos de agua sin depurar.
- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.
- Se prohíbe expresamente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 49. Definición y Ámbito.



1.- Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación.

2.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable quedará sujeto al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 del Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 50. Parámetros urbanísticos en el Suelo Urbanizable.

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en la Parte segunda del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

- Parcela.
- Parcela mínima.
- Parcela edificable.
- Frente de parcela.
- Círculo inscrito.
- Ángulos medianeros.
- Edificabilidad.
- Retranqueo.
- Profundidad edificable.
- Ocupación máxima.
- Coeficiente de edificabilidad bruta.
- Cerramientos de parcela
- Medianeras.
- Número máximo de plantas.
- Altura máxima reguladora.
- Altura total.
- Planta baja.
- Entreplanta o atillo.
- Sótanos y Semisótanos.
- Aprovechamientos bajo cubierta.
- Cuerpos volados.
- Elementos salientes.



Artículo 51. Ordenación del Suelo Urbanizable.

1.- Se ordenan de forma pormenorizada aquellos terrenos inmediatos al suelo urbano cuyo desarrollo se considera preciso para atender las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, excusando de la exigencia de Planes Parciales.

2.- En los demás supuestos el Plan delimita el ámbito del sector cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 52. Programación del Suelo Urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable, se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Artículo 53. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

En el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada cada sector delimitado constituye su propia área de reparto. Y cada sector constituye una Unidad de Ejecución

Artículo 54. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Estas tipologías vienen indicadas en las Fichas de Zona anexas a este documento, en las que se detallan los parámetros característicos de cada una de ellas, y en las determinaciones de cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.



Artículo 55. Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo Urbanizable.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable son los que se determinan en los artículos 15 y 18 de la Modificación de la Ley 10/2003, de 20 de Mayo de la Ley del Suelo 7/2005.

Artículo 56. Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable.

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

2.-En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

CAPÍTULO N. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

Artículo 57. Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

Artículo 58. Parámetros urbanísticos en el Suelo Urbano.

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en la Parte segunda del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

- Parcela
- Parcela mínima.
- Parcela edificable.
- Frente de parcela.



- Circulo inscrito.
- Ángulos medianeros.
- Edificabilidad.
- Retranqueo.
- Profundidad edificable.
- Ocupación máxima.
- Coeficiente de edificabilidad bruta.
- Cerramientos de parcela
- Medianeras.
- Número máximo de plantas.
- Altura máxima reguladora.
- Altura total.
- Planta baja.
- Entreplanta o altillo.
- Sótanos y Semisótanos.
- Aprovechamientos bajo cubierta.
- Cuerpos volados.
- Elementos salientes.

Artículo 59. Áreas de reparto en suelo urbano.

1.- Integra un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, salvo lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.

2.- Cuando la urbanización a que se refiere el número anterior fuera común a varias parcelas se podrán incluir todas ellas en el área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3.- Se delimitan diferentes áreas de reparto en suelo urbano para la programación del suelo como actuación integrada constituyendo distintas unidades de ejecución. Estas delimitaciones están contenidas en los planos de ordenación.



Artículo 60. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Estas tipologías vienen indicadas en las Fichas de Zona anexas a este documento, en las que se detallan los parámetros característicos de cada una de ellas, y en las determinaciones de cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Artículo 61. Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

En suelo urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie.

Artículo 62. Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

Artículo 63. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será del 100%.

Valencia, Enero de 2.008.

Fdo. Francisco J. Ávila Fernández
Arquitecto.