

## ÍNDICE.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

- D.G. Primera. Ámbito.
- D.G. Segunda. Objeto.
- D.G. Tercera. Contenido.
- D.G. Cuarta. Interpretación.
- D.G. Quinta. Vigencia.
- D.G. Sexta. Obligatoriedad.
- D.G. Séptima. Normas de aplicación directa.
- D.G. Octava. Declaración de utilidad pública.
- D.G. Novena. Revisión y modificación.
- D.G. Décima. Marco legal.

### **TÍTULO 1. Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto**

#### **Capítulo 1. Objetivos.**

- Art.1. Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
- Art.2. Objetivos concretos.
- Art.3. El desarrollo previsible del Plan.

#### **Capítulo 2. Directrices estratégicas.**

##### **Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad.**

- Art.4. Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo.
- Art.5. Secuencia lógica del desarrollo.
- Art.6. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador.
- Art.7. Criterios para la reutilización de las aguas residuales.
- Art.8. Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las

masas de agua y de las captaciones.

- Art.9. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje.
- Art.10. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable.
- Art.11. Criterios generales de protección del patrimonio cultural.
- Art.12. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local.
- Art.13. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados.
- Art.14. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.
- Art.15. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.
- Art.16. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal.

#### **Sección 2ª. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.**

- Art.17. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas.
- Art.18. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje.
- Art.19. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones.
- Art.20. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior.
- Art.21. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas.
- Art.22. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de Servicios.
- Art.23. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos.
- Art.24. Objetivos de política de vivienda.

#### **Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación.**

- Art.25. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.
- Art.26. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.

## **TÍTULO 2. Regulación del Régimen General de Cada Clase de Suelo**

### **Capítulo 1. Clasificación de suelo.**

Art.27. Clases de suelo.

Art.28. Contenido del derecho de propiedad.

### **Capítulo 2. Suelo urbano.**

Art.29. Definición y categorías.

Art.30. Definición de solar.

Art.31. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias.

Art.32. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística.

Art.33. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias.

Art.34. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras.

Art.35. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

Art.36. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución.

Art.37. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones.

Art.38. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

Art.39. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten.

### **Capítulo 3. Suelo urbanizable.**

Art.40. Definición.

Art.41. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable.

Art.42. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable.

Art.43. Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable.

Art.44. Ejecución del suelo urbanizable.

- Art.45. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable.
- Art.46. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores.

#### **Capítulo 4. Suelo no urbanizable.**

##### **Sección 1ª. Disposiciones generales.**

- Art.47. Definición y categorías.
- Art.48. Régimen del suelo no urbanizable.
- Art.49. Parcelaciones en suelo no urbanizable.
- Art.50. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable.
- Art.51. Construcciones existentes.
- Art.52. Definición de núcleo de población.
- Art.53. Expedientes de minimización del impacto territorial.
- Art.54. Afección por alta vulnerabilidad a los acuíferos.

##### **Sección 2ª. El suelo no urbanizable común.**

- Art.55. Ámbito y zonificación.
- Art.56. Obras, usos y aprovechamientos.
- Art.57. Actuaciones sujetas a licencia municipal.
- Art.58. Actuaciones sujetas a autorización previa.
- Art.59. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario.

##### **Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección.**

- Art.60. Ámbito y zonificación.
- Art.61. Condiciones de aplicación.

### **TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

#### **Capítulo 1. Zonas de ordenación estructural.**

- Art.62. Zonas de ordenación estructural.

## **Capítulo 2. La Infraestructura Verde.**

- Art.63. La Infraestructura Verde.
- Art.64. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal.
- Art.65. Protección de la Infraestructura Verde.
- Art.66. Trazado actual.
- Art.67. Visibilidad.
- Art.68. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde.

## **Capítulo 3. Zona urbana.**

- Art.69. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo.

## **Capítulo 4. Zonas rurales.**

### **Sección 1ª. Zonas rurales comunes.**

- Art.70. Ámbito.
- Art.71. Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG 01).
- Art.72. Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG 02).

### **Sección 2ª. Zonas rurales protegidas.**

- Art.73. Zona rural protegida Natural 01 (ZRP-NA 01).
- Art.74. Zona rural protegida Natural 02 (ZRP-NA 02).
- Art.75. Zona rural protegida por Afecciones 01 (ZRP-AF 01).
- Art.76. Zona rural protegida por Afecciones 02 (ZRP-AF 02).
- Art.77. Zona rural protegida por Afecciones 03 (ZRP-AF 03).

## **TÍTULO 4. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL**

### **Capítulo 1. Infraestructuras y servicios.**

- Art.78. Carreteras.
- Art.79. Vías pecuarias.
- Art.80. Red básica de servicios.

### **Capítulo 2. Dominio público hidráulico.**

- Art.81. Dominio público hidráulico.
- Art.82. Cauces y barrancos.

### **Capítulo 3. Dominio público forestal.**

- Art.83. Dominio público forestal.

## **TÍTULO 5. RED PRIMARIA DOTACIONAL**

### **Capítulo 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas.**

- Art.84. Definición.
- Art.85. Reservas de red primaria.
- Art.86. Red primaria viaria.
- Art.87. Red primaria de equipamientos.
- Art.88. Red primaria de zonas verdes.

### **Capítulo 2. Red Primaria computable en los Sectores.**

- Art.89. Cómputo de la Red Primaria en los Sectores.
- Art.90. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la

edificabilidad del Sector.

Art.91. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales.

### **Capítulo 3. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.**

Art.92. Usos dotacionales públicos o privados.

Art.93. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

D.A. Primera. Ordenación pormenorizada.

D.A. Segunda. Criterios de distribución de reservas de VPP.

D.A. Tercera. Normas de estudios sectoriales.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

D.T. Primera. Planeamiento asumido.

D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan.

D.T. Tercera. Minimización del impacto territorial.

D.T. Cuarta. Instalaciones agropecuarias.

D.T. Quinta. Compatibilidad de usos existentes en la zona ZRP-AF1.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

D.F. Primera. Entrada en vigor.

D.F. Segunda. Cláusula derogatoria.

D.F. Tercera. Publicidad del Plan.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **D.G. Primera. Ámbito.**

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Estructural de La Vall d'Alcalá, regulan el desarrollo territorial y urbanístico del término municipal de La Vall d'Alcalá.

### **D.G. Segunda. Objeto.**

El presente Plan General Estructural supone la revisión del planeamiento urbanístico del municipio de La Vall d'Alcalá, que en la actualidad está constituido por una Delimitación de Suelo Urbano aprobado en la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de noviembre de 1.989., ajustándose a la legislación urbanística aplicable y, en concreto, a:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

### **D.G. Tercera. Contenido.**

El Plan General consta de los siguientes documentos:

#### **A. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL:**

A\_01 MEMORIA INFORMATIVA. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

A\_02 MEMORIA INFORMATIVA. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

A\_03 PLANOS DE INFORMACIÓN.

#### **B. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA:**

B\_01 MEMORIA JUSTIFICATIVA.



B\_02 ESTUDIOS SECTORIALES EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

B\_2.01 - ESTUDIO ACÚSTICO.

B\_2.02 - ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

B\_2.03 - ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

B\_03 ESTUDIO DE PAISAJE.

B\_04 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

B\_05 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

B\_06 INDICADORES DE SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

#### C. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

C\_01 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

C\_02 NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL.

C\_03 FICHAS DE ZONA.

C\_04 FICHAS DE GESTIÓN.

C\_05 CATALOGO DE PROTECCIONES, DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUITECTÓNICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIENES.

#### **D.G. Cuarta. Interpretación.**

1. Las determinaciones del Plan General Estructural 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.

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

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

#### **D.G. Quinta. Vigencia.**

De acuerdo con las determinaciones del artículo 55 de la LOTUP, el Plan General Estructural entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, tras la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

La vigencia del Plan General Estructural es indefinida.

#### **D.G. Sexta. Obligatoriedad.**

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

#### **D.G. Séptima. Normas de aplicación directa.**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, y para ello se estará a lo siguiente:

1. 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 solo haya uno con esas características.

2. 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.

3. Los Planes y Proyectos de Urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

#### **D.G. Octava. 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. Novena. 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 sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Sin perjuicio de lo indicado en las directrices estratégicas del desarrollo territorial serán causas de revisión las siguientes:

a) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 80 por ciento del potencial máximo fijado.

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

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas 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.

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

e) El transcurso del plazo previsto en el artículo 22 de la LOTUP.

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

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 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, siempre que ello no comporte desviaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5%.

d) La variación de las líneas de delimitación de zonas, sectores y redes primarias que figuren en los planos 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 no supere el 5% en superficie y el 2% en magnitudes lineales. En caso de comportar variaciones que superen las anteriores magnitudes se requerirá la previa modificación del Plan.

e) La modificación de los trazados de las redes de servicios (aguas, alcantarillado, gas, telefonía, etc.) de rango estructural.

f) Las modificaciones en la planta viaria de rango estructural.

g) La alteración de aquellas determinaciones que no requieran la modificación del planeamiento de conformidad con la legislación aplicable.

h) Salvo que en las disposiciones de los Planes Territoriales o instrumentos de protección ambiental o forestal que afecten al término municipal de La Vall d'Alcalá que pueda promover la Generalitat así lo disponga, su aprobación no tendrá carácter de modificación del Plan General, incorporándose directamente a éste.

#### **D.G. Décima. Marco legal.**

En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

b) Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

c) Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

d) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, viviendas, etc, de aplicación en la Comunidad Valenciana.

## **TÍTULO 1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO**

### **CAPÍTULO 1. OBJETIVOS.**

#### **Art.1. Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.**

1. De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV en adelante), los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

2. De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.
- Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.

-: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.

- Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.

- Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

- Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.

- Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

- Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

## **Art.2. Objetivos concretos.**

De la superposición del análisis y diagnóstico del territorio con los objetivos citados, y de la consideración del aseguramiento de un desarrollo sostenible y del mantenimiento de la calidad de vida de los ciudadanos como principios rectores de cualquier actuación urbanística, se desprenden los siguientes objetivos concretos a la hora de plantear la revisión del planeamiento general del municipio:

a) Consideración del paisaje como un criterio de ordenación del territorio:

Tiene su fundamento en los objetivos 11 y 20 de la ETCV. Se trata de un criterio que debe ir ligado a una planificación a escala superior a la estrictamente municipal. La riqueza y diversidad paisajística del municipio y de su entorno es probablemente uno de sus principales activos. El Estudio de Paisaje que debe formar parte de la documentación del Plan General Estructural velará por la protección de las unidades y recursos de mayor interés, así como por la regeneración de los más degradados. Se pretende con ello que los diferentes paisajes que albergan el municipio y su entorno sean conocidos y valorados en su justa medida, y se conviertan, sin degradarlos, en una fuente de generación de riqueza.

De acuerdo con lo anterior, la consideración del suelo no urbanizable como un elemento a regular en positivo frente a su consideración tradicional como un suelo residual, implicará compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio y asegurar una zonificación del suelo no urbanizable común de forma que no se produzcan interferencias no deseables entre la protección ambiental y paisajística del territorio, la existencia de instalaciones agropecuarias y la de elementos que potencien el carácter turístico del municipio que se puedan regular vía declaraciones de interés comunitario.

b) Diversificación de la estructura productiva del municipio:

Tiene su fundamento en los objetivos 6, 10 y 24 de la ETCV. Ello implica la preservación de los suelos agrícolas de mayor riqueza para que el sector primario mantenga, al menos, el peso complementario que tiene en la actual estructura de las economías familiares, y la previsión de un incremento del suelo industrial con unas óptimas condiciones de acceso, con un alcance fundamentalmente municipal.

c) Utilización racional del suelo:

Tiene su fundamento en los objetivos 8, 18, 19 y 23 de la ETCV, e implica el mantenimiento del modelo de ciudad compacta que satisfaga las demandas de movilidad de forma sostenible, mejorando las conectividades externa e interna del territorio, sin perjuicio del reconocimiento de las peculiaridades territoriales de los asentamientos dispersos de menor entidad respecto de los que se debe establecer una delimitación estricta que permita su consolidación y la dotación de los servicios urbanísticos básicos que aseguren la calidad de vida de sus habitantes. Dado que nos encontramos ante un modelo territorial con un elevado grado de gestión y consolidación por la urbanización, los crecimientos residenciales deberán basarse en la expansión natural de la ciudad existente, al amparo del carácter estructurante de la red viaria y dotacional, minorando los efectos de los riesgos naturales e inducidos, y aprovechando los vacíos con unas condiciones topográficas óptimas.

d) Preservación del patrimonio cultural:

Tiene su fundamento en el objetivo 13 de la ETCV y se concretará a través de la elaboración de un catálogo de bienes y espacios protegidos, ajustado a la legislación vigente en la materia, y de mayor alcance que el inventario existente. La protección del patrimonio arquitectónico debe ir acompañada de medidas que incentiven la conservación y rehabilitación por sus usuarios, sin perjuicio de actuaciones singulares apoyadas en fondos públicos. La protección se hará extensiva a los elementos de interés arqueológico.

Este objetivo incluiría el tratamiento pormenorizado de la zona estructural denominada Núcleo Histórico, de manera que se diferencie entre los entornos propios del núcleo histórico tradicional que cuenten con un tratamiento normativo específico tendente a su protección ambiental, y las zonas de borde que responden a tipologías más convencionales.

### **Art.3. El desarrollo previsible del Plan.**

El desarrollo previsible del Plan tiene en el cumplimiento de los objetivos de la planificación su principal justificación, aun reconociendo la necesidad de establecer unos hitos temporales suficientemente flexibles habida cuenta de la incidencia de actuaciones que están al margen de la capacidad de decisión municipal y del carácter imprevisible de las iniciativas privadas que dependen en buena medida de coyunturas extra-urbanísticas. A partir de estas premisas se establece la siguiente previsión:

1. A corto plazo, se prevé la consolidación de las iniciativas urbanísticas desarrolladas bajo el planeamiento municipal vigente, así como de parte de las actuaciones propuestas en áreas de borde urbano, que vienen a completar el modelo de ocupación del territorio actual.

Es decir, se consideran posibles aquellas actuaciones que no dependan de otras o del desarrollo de infraestructuras de cierta entidad, y que, debido a sus dificultades de gestión, requerirán de mayor plazo de tiempo para su realización.

2. A medio y largo plazo, el objetivo principal es la consolidación del modelo territorial propuesto, a través del remate de las actuaciones que suponen una expansión natural del suelo consolidado, junto a la ejecución de las infraestructuras viarias previstas en el casco urbano. En esta etapa se prevé, pues, el remate de la trama urbana de La Vall d'Alcalá a través de la ejecución de las actuaciones urbanas pendientes y del desarrollo de la Unidad de Actuación prevista. También se ejecutarán los nuevos desarrollos de suelo exteriores al casco, con la gestión completa del suelo dotacional público de nueva creación y con la ampliación de la infraestructura de equipamiento deportivo.

## **CAPÍTULO 2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS**

### **SECCIÓN 1ª. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD**

#### **Art.4. Criterio de ocupación del suelo.**

Como criterio general, se debe alcanzar un deseable equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, de forma que se eviten crecimientos dispersos que implican un mayor consumo de infraestructuras



y, por tanto, resultan medioambientalmente menos recomendables. Se le dará prioridad a las actuaciones de media densidad que se justifican como consecuencia de las bondades del modelo de ciudad compacta y se producirán en las expansiones del casco urbano de La Vall d'Alcalá.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

#### **Art.5. Secuencia lógica del desarrollo.**

Se estará a lo dicho en este documento respecto a la secuencia del Plan, así como a las previsiones de las fichas de gestión respecto a las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos previstos.

#### **Art.6. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador.**

Solo se admitirán nuevas clasificaciones de suelo urbanizable, sobre suelo no urbanizable común cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento.

No serán posibles las actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegro a las Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

#### **Art.7. Criterios para la reutilización de las aguas residuales.**

En los nuevos desarrollos que no sean extensión de núcleos ya consolidados se preverá un sistema separativo de saneamiento. Asimismo, se exigirá la implantación de medidas que eviten vertidos contaminantes a la red y se asegurará la reutilización de las aguas residuales para el riego.

**Art.8. Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones.**

La protección de las captaciones se extiende, como mínimo, a un área equivalente a un círculo de 300 m de radio contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que exista un estudio específico que establezca otra protección.

En estas zonas se prohíben todos aquellos usos no directamente vinculados con el bien a proteger que puedan generar sobre el terreno cualquier tipo de residuo, superficialmente o en profundidad, en especial los industriales y ganaderos, así como las viviendas que no cuenten con vertido directo a la red de saneamiento. Los usos agrícolas deberán minimizar el uso de abonos, plaguicidas y herbicidas que puedan suponer una contaminación de las aguas subterráneas.

Se consideran compatibles los derechos legalmente adquiridos a la entrada en vigor del Plan General Estructural, con el régimen de usos y ámbitos previstos en el correspondiente expediente administrativo. La compatibilidad abarca tanto los derechos mineros existentes como las futuras ampliaciones o concesiones que puedan darse.

**Art.9. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje.**

Se respetarán todas las determinaciones de las figuras de planeamiento de rango superior de carácter supramunicipal y de rango sectorial. Ello da lugar a que buena parte del suelo municipal tenga el carácter de suelo no urbanizable protegido, siendo el resto suelo no urbanizable común en el que las directrices y la normativa velarán por que su uso sea acorde a su carácter de soporte de actividades vinculadas al uso agrícola, ganadero y cinegético, sin perjuicio de las que estén sujetas a previa declaración de interés comunitario, con especial referencia a las vinculadas al sector turístico. Además se prevé la posibilidad de adoptar medidas para la minimización del impacto territorial de los núcleos de población existentes de viviendas diseminadas, al amparo de lo previsto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

**Art.10. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable.**

Se clasificará como suelo no urbanizable el 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.

En el suelo no urbanizable, partiendo de la distinción entre suelo no urbanizable común y de especial protección, se establecen unas zonas estructurales que responden a las características del bien a proteger en el caso del suelo de especial protección, y a sus usos y aprovechamientos característicos en el caso del suelo no urbanizable común.

Se clasifican 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.

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

d) 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.

e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

#### **Art.11. Criterios generales de protección del patrimonio cultural.**

Para la protección del patrimonio cultural se recurre a dos procedimientos:

1. La inclusión de un bien en el Catálogo de Protecciones.
2. La inclusión de un inmueble en una determinada zona de ordenanza que garantiza su preservación mediante el respeto de las condiciones de aprovechamiento o, en su caso, que garantiza su reconstrucción con unas características acordes a las del elemento preexistente y a su entorno.

#### **Art.12. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local.**

Los objetivos que se pretende alcanzar con la formulación del Catálogo son los siguientes:

1. La definición del conjunto de elementos arquitectónicos, parajes naturales y yacimientos arqueológicos reseñables ubicados tanto en el casco urbano como en el medio rural.
2. La recuperación arquitectónica e histórico-cultural, con recopilación de características constructivas, estilísticas y tipológicas.
3. La consideración del patrimonio arquitectónico, urbanístico, etnológico y arqueológico como un valor colectivo, bajo el punto de vista histórico-cultural y socioeconómico.
4. La ordenación y recuperación de la homogeneidad y las características intrínsecas de alineaciones, calles y zonas.
5. La valoración de los aspectos ambientales de la trama urbana y de las

casas y labores rurales, llegando más allá de la simple consideración de sus características meramente ornamentales.

De acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 5/2007, según redacción dada por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, y por lo al caso que nos ocupa se refiere, se deberán considerar dentro de la categoría de Bienes de Relevancia Local aquellos inmuebles incluidos dentro de los siguientes tipos:

- La arquitectura religiosa anterior al año 1940, incluyendo los calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
  
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

**Art.13. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados.**

La recuperación de los edificios catalogados se ajustará a los siguientes criterios:

1. De utilidad pública. Por el que los elementos son susceptibles de recuperación o sustitución de uso con fines colectivos.
2. De memoria colectiva. Considerando la representatividad del elemento en los procesos evolutivos tanto sociales como históricos o económicos.
3. De identificación. Hitos que definen un espacio, al ser referencias fácilmente identificables.
4. De valoración tipológica.
5. De valoración estilística. Considerando no sólo el estilo arquitectónico al que se adscribe el elemento, sino también la época.
- 6 De valoración constructiva. Estimando los aspectos constructivos y compositivos, viendo la significación de los materiales, las técnicas y la calidad.
- 7 De valoración ambiental. Apreciando la contribución del elemento a la definición de un paisaje urbano.
8. De participación en la imagen de la población; bien por la singularidad del elemento, por su carácter repetitivo, o por la posibilidad de recuperación en el conjunto donde está integrado.
9. De estado de conservación.
10. De posibilidad de adaptación a las necesidades actuales.

**Art.14. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.**

La división de fincas en medio rural se ajustará a los siguientes criterios:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, solo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las edificaciones aisladas sobre suelo no urbanizable no constituirán núcleos de población y se ajustarán a lo dispuesto en la LOTUP y en estas Normas Urbanísticas.

**Art.15. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.**

Se incluirán dentro del Catálogo de Protecciones aquellos conjuntos o elementos que sean representativos del patrimonio rural, permitiéndose las

actuaciones tendentes a la adecuación de los usos a las necesidades actuales de manera que se asegure su conservación y utilización.

**Art.16. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal.**

Los riesgos ambientales a tener en cuenta serán los siguientes:

- Riesgo de inundación.
- Riesgo de deslizamiento.
- Riesgo de erosión actual.
- Riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.
- Riesgo de erosión potencial.
- Riesgo de incendio.

Cualquier desarrollo urbano evitará las zonas que tengan un riesgo alto o muy alto o, en su defecto, adoptará las medidas tendentes a evitarlos.

**SECCIÓN 2ª. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS**

**Art.17. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas.**

El núcleo histórico se corresponderá con una zona estructural específica y las Ordenanzas Generales de la sub-zona correspondiente asegurarán la integración ambiental y tipológica de las nuevas edificaciones, primando las intervenciones de rehabilitación sobre las de nueva planta.

No hay áreas que tengan el carácter de degradadas con declaración expresa.

**Art.18. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje.**

Los objetivos de calidad paisajística que se establecerán para cada una de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos serán los siguientes:

- Conservación y mantenimiento del carácter existente.
- Restauración del carácter.
- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o de la gestión de los existentes.
- Creación de un nuevo paisaje.

- Una combinación de los anteriores.

Para la consecución de los objetivos de calidad paisajística se definen las acciones de protección, ordenación y gestión siguientes:

- Catalogación de los paisajes de valor paisajístico alto o muy alto.
- Delimitación de la Infraestructura Verde.
- Establecimientos de normas de integración paisajística y guías para una adecuada ordenación del paisaje.
- Definición de programas de paisaje.

#### **Art.19. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones.**

Se considera como objetivo del Plan la mejora de la dotación de espacios libres y equipamientos con el fin de alcanzar las cotas exigidas por la legislación urbanística aplicable, asegurando la gestión efectiva de dichos suelos y su puesta al servicio de la población.

#### **Art.20. Criterios urbanísticos.**

El planeamiento de desarrollo que se redacte en cumplimiento de las previsiones del Plan General Estructural se ajustará a las determinaciones de las fichas de gestión correspondientes.

#### **Art.21. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas.**

Por lo que respecta al sistema de zonas verdes se establece un índice mínimo de 5 m<sup>2</sup> parque público por habitante y de 10m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, incluidas todas las indicadas en la legislación urbanística aplicable. Los jardines y parques públicos así como los equipamientos de red primaria tendrán un carácter estructurante y de aseguramiento de la calidad paisajística de sus entornos.

#### **Art.22. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios.**

Se estará a lo que se disponga en los Planes de Acción Territorial que se puedan redactar al respecto.

#### **Art.23. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos.**

En los nuevos desarrollos sobre suelo urbano se garantizará que el nivel



dotacional, considerado como la superficie de suelo dotacional respecto al conjunto del suelo urbano, no sea inferior al que resulte de la aplicación de los criterios de la legislación urbanística aplicable. Se asegurará el cumplimiento de los estándares que resultan de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En cualquier caso, se evitarán situaciones marginales de los suelos dotacionales, de forma que se garantice que su ubicación contribuye a un mejor diseño urbano y a un mejor disfrute por los usuarios.

#### **Art.24. Objetivos de política de vivienda.**

Se satisfará el porcentaje de viviendas de protección pública que resulte de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. Se permite una distribución desigual de este porcentaje respecto a la edificabilidad global de los nuevos desarrollos previstos, pudiéndose concentrar toda la edificabilidad en los sectores que por su mayor índice de edificabilidad y por su cercanía a los núcleos urbanos principales ofrezcan unas mejores condiciones para la concentración de las VPP. Todo ello sin perjuicio de que en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria sexta de la LOTUP en relación con la disposición transitoria segunda de la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se pueda establecer la suspensión de la exigencia de dicha reserva a todos los planes parciales y de reforma interior que cumplan los requisitos exigidos en la referida norma estatal.

### **SECCIÓN 3ª. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN**

#### **Art.25. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.**

El Plan clasifica como urbano el que cuenta con los servicios o grado de consolidación necesario para ello, sin perjuicio de que se reconozca como tal el que ya cuenta con dicha clasificación en el planeamiento vigente.

El plan general estructural clasificará en caso de ser necesario, como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

El Plan califica el suelo sobre la base de unas zonas estructurales que

pretenden que haya suficiente oferta de suelo de diferentes usos, densidades y tipologías con el fin de lograr una adecuada integración y diversidad urbana.

**Art.26. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.**

Con carácter general, solo se admitirán reclasificaciones que afecten a suelos no urbanizable comunes cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento, debiendo cumplir los nuevos crecimientos con los criterios de desarrollo sostenible preconizados por la LOTUP y desarrollados en la ETCV.

En el entorno del casco de La Vall d'Alcalá no se admitirán nuevos desarrollos residenciales en tanto no se de un grado de consolidación por la edificación no menor al 50% del total de las actuaciones previstas para cada uso.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

Para toda clase de suelo, los posibles desarrollos de suelo urbanizable al margen del presente Plan General Estructural permitidos en la legislación urbanística, que supongan la modificación de algún tipo de protección, precisarán del informe favorable de la administración competente del objeto de la protección.

## **TÍTULO 2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO**

### **CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.**

**Art.27. Clases de suelo.**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la LOTUP, el Plan General Estructural clasifica el término municipal de La Vall d'Alcalá 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 Estructural clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como rurales, que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en el Título IV del Libro II de la LOTUP.

3. La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para ser urbanizados, por convenir al modelo territorial pretendido, y determina el sometimiento al régimen de actuaciones integradas mediante la correspondiente programación. Según lo establecido en Título IV del Libro II de la LOTUP.

4. El Plan General Estructural clasifica como suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas, que cuenten con servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones. Según lo establecido en Título IV del Libro II de la LOTUP.

#### **Art.28. Contenido del derecho de propiedad.**

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su estado, clasificación, calificación, características objetivas y destino que le corresponda en cada momento.

2. Los propietarios de suelos vacantes de edificación están obligados a costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y, en su caso, su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños y perjuicios para terceros o para el interés general, incluidos los medioambientales, garantizar la seguridad o salud públicas y prevenir la contaminación del suelo, agua o aire y las inmisiones contaminantes.

3. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea su clasificación y la situación en que se encuentren, están obligados a destinarlos a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y a conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o

culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta donde alcance el deber legal de conservación.

4. En particular, los propietarios de edificaciones deberán realizar los trabajos y obras necesarios para cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

## **CAPÍTULO 2. SUELO URBANO**

### **Art.29. Definición y categorías.**

Integra el Suelo Urbano el clasificado como tal en el Plan. Su delimitación figura en los planos de ordenación.

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

Dichas categorías son las siguientes:

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

b) El suelo que el Plan General Estructural zonifica como zonas urbanizadas por contar con servicios urbanísticos, incluyendo también los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de la trama urbana existente mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, así como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.

En concreto, quedan incluidos en esta categoría de suelo urbano los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener instaladas las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística, o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

- Trátarse de áreas de nueva urbanización sujetas a operaciones de acabado o remate de borde urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

- Estar incluido en áreas de reforma interior o de renovación delimitadas en el Plan o que se puedan delimitar con posterioridad para cumplir las finalidades que se indican en el Planeamiento vigente.

- Estar incluido en ámbitos para el desarrollo de actuaciones de regeneración y renovación urbanas previstas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, por tratarse de suelos y edificaciones que se encuentren en alguna de las situaciones de (i) insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, (ii) obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, ámbitos o conjuntos urbanos homogéneos, (iii) pobreza energética e (iv) infravivienda previstas en el artículo 9.2 de la citada ley.

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

a) Actuaciones edificatorias, que comprenden:

- Actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente.

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

b) Actuaciones de transformación urbanística, que comprenden:

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

- Actuaciones de reforma interior o de renovación, que son las destinadas a

complementar las dotaciones como consecuencia de la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos, o por cambiar su función o estructura urbana.

- Actuaciones de regeneración y renovación urbana, que coinciden con las situaciones indicadas en el apartado 2.b) de este artículo, y que tienen por objeto garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad universal y uso racional de la energía en la forma prevista en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

- Actuaciones de dotación, que son las que tienen por objeto el incremento de dotaciones públicas en ámbitos de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos que se asignen en la ordenación pormenorizada a una o más parcelas de dichos ámbitos, cuando no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de los mismos.

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

- El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten en el Plan de Ordenación Pormenorizada, se desarrollará bajo el régimen de las Reparcelaciones y Proyectos de Urbanización.

- El suelo sujeto a actuaciones de reforma interior o de renovación se someterá al régimen de las Actuaciones Integradas, salvo aquellos terrenos que el Plan de Ordenación Pormenorizada sujete al régimen de las Actuaciones Aisladas.

- El suelo sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbana podrá someterse, en función del alcance de las obras a ejecutar, al régimen de las Actuaciones Integradas o al de las Actuaciones Aisladas.

- El suelo sujeto a actuaciones de dotación se someterá al régimen de las Actuaciones Aisladas.

#### **Art.30. Definición de solar.**

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas y urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas previstas por el Plan, con

características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado a las mismas.

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

1. Ser de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando la parcela recaiga a un vial al que frontalmente también recaigan parcelas lucrativas, la línea será coincidente con el eje del vial.

b) Cuando recaiga a un vial al que frontalmente recaiga un espacio no lucrativo, por tratarse de suelos dotacionales de uso y dominio público, la línea llegará hasta la alineación frontal del suelo dotacional en cuestión.

c) En el supuesto de recaer a plazas, zonas verdes o espacios abiertos delimitados por suelo lucrativo, la línea delimitadora del ámbito vial será una paralela a la alineación situada a una distancia igual a la altura de cornisa permitida por el planeamiento en la parcela. Esta distancia podrá ser menor cuando existan parcelas lucrativas en el lienzo frontal al considerado y sus ámbitos viales, aplicando esta norma, se superpongan. En dicho supuesto la línea delimitadora será la equidistante entre las alineaciones o, en el supuesto de distintas alturas de cornisa entre los lienzos de fachada, la de distancia proporcional a dichas alturas.

d) Cuando recaigan a viales delimitadores del suelo urbano con el suelo no urbanizable, la línea coincidirá con la alineación frontal, comprendiendo la totalidad de la sección correspondiente de dicho vial.

2. Contar con pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

No justifica 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.

3. Contar con acceso peatonal, encintado de acera y alumbrado público.

4. Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos y edificaciones previstas.

5. Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo en aquellas zonas de muy baja densidad en las que el Plan autoriza con carácter excepcional la utilización de sistemas de autodepuración integral. Dicha excepción figura en la regulación pormenorizada de las zonas de ordenación en las que, en su caso, resulte de aplicación.

**Art.31. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias.**

Los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente y a actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen el derecho a edificar en las condiciones previstas en el Plan y a completar a su costa la urbanización de la parcela cuando aún no haya adquirido la condición de solar.

En concreto, los propietarios están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Edificar la parcela en el plazo establecido en el Plan de Ordenación Pormenorizada, solicitando la preceptiva licencia y ejecutando la edificación con arreglo a los plazos de iniciación y terminación que se establezcan en la licencia.

b) Completar la urbanización, cuando se trate de parcelas urbanas que aún no ostenten la condición de solar o, en su caso, re-urbanizar, cuando haya decaído esta última condición de solar por obsolescencia, insuficiencia o inadecuación de la urbanización existente a los nuevos usos o aprovechamientos asignados por la ordenación, o por tratarse de parcelas sujetas a obras de reforma interior, mejora o



saneamiento.

c) Ceder, y en su caso, equi-distribuir el suelo dotacional colindante cuya urbanización confiera a la parcela la condición de solar.

d) Compensar los excedentes de aprovechamiento.

e) Regularizar la parcela, cuando no reúna las condiciones mínimas necesarias para cumplir con las reglas de la parcelación urbanística.

f) Mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y decoro legalmente exigibles.

g) Reparar los edificios deteriorados o en condiciones deficientes con el fin de cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

**Art.32. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística.**

1. En tanto no se ejecute la actuación de transformación urbanística, los propietarios de dicho suelo tendrán las siguientes facultades:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de las Unidades de Ejecución, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación o reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

b) El derecho de promover, elaborar y presentar los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que corresponda, cuando no se haya establecido expresamente la gestión directa.

c) El derecho a participar en las actuaciones de nueva urbanización en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por

no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística actuante.

2. En las operaciones de transformación urbanística los propietarios deberán cumplir los siguientes deberes urbanísticos:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la red primaria como de la red secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo de la actuación.

En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella, si no fuera posible, o también mediante compensación económica por valor equivalente sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

En las actuaciones de dotación, dicho porcentaje se entenderá referido al incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior atribuido a las parcelas sujetas a dicha actuación y deberá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público; en su defecto, mediante cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

c) Costear y en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

Todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, diciendo esta última, en defecto de acuerdo, lo procedente.

d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.

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

f) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

### **Art.33. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias.**

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas para el cumplimiento de los siguientes fines:

a) Para edificar solares que no precisen de ninguna obra de urbanización y parcelas urbanas que únicamente requieran, para su conversión en solares, la conexión con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes.

b) Para equidistribuir cargas y beneficios o para regularizar linderos, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados.

c) Para la rehabilitación de inmuebles.

d) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o

pequeñas unidades urbanas equivalentes.

e) Para ejecutar obras de reforma interior, mejora o saneamiento que afecten a parcelas aisladas consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.

j) Para dotar a las edificaciones existentes de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas.

2. El suelo urbano sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas podrá ejecutarse mediante la solicitud directa de licencia de obras.

**Art.34. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras.**

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

2. Los solares se edificarán mediante la solicitud de licencia de obras, previo abono, en su caso, de las cargas que graven la parcela y siempre que se hayan compensado los excedentes de aprovechamiento en los términos exigidos por el Plan de Ordenación Pormenorizada.

3. Cuando se trate de parcelas urbanas que no ostenten todavía la condición de solar por estar pendientes de completar la urbanización y, en su caso, de ceder el suelo dotacional colindante a urbanizar, la solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias para completar la urbanización simultáneamente a la edificación y que se tramitará junto a la licencia de obras.

b) Cesión a favor del Ayuntamiento, en escritura pública, del suelo dotacional colindante a la parcela y cuya urbanización le confiera la condición de solar y, en su caso, la compensación del excedente de aprovechamiento, sin perjuicio del derecho del titular, mediante convenio urbanístico, a servirse de esta cesión para compensar

el excedente de aprovechamiento o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

c) Compromiso de no utilizar la construcción hasta la total conclusión de la urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística deberá recoger expresamente en su contenido el anterior compromiso, que asimismo deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.

d) Afianzamiento del importe íntegro del coste de urbanización.

e) Justificante de la adquisición del excedente de aprovechamiento, cuando resulte procedente.

4. Cuando se trate de edificios a rehabilitar, bien por estar catalogados, bien por estar sujetos a actuaciones de rehabilitación para el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de rehabilitación.

#### **Art.35. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.**

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, con carácter general, mediante la formulación del correspondiente Programa.

El Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente delimita diversas Unidades de Ejecución en suelo urbano 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 de Ordenación Pormenorizada.

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

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada 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.

2. El suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbanas podrá desarrollarse bajo el régimen de las actuaciones integradas en la forma indicada en el apartado anterior, o bajo el régimen de actuaciones aisladas, conforme a lo establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, mediante la delimitación de ámbitos de actuación conjunta, que podrán ser continuos o discontinuos, efectuándose dicha delimitación a través del procedimiento, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la citada ley.

Cuando se desarrolle bajo este último régimen, se elaborará la documentación establecida en los artículos 10.2 y 11 de la citada ley, consistente en:

a) Avance de la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo las ayudas públicas y cualquier otro ingreso vinculado a la operación.

b) Memoria de viabilidad económica, con el contenido establecido en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

3. El suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas regulado en las presentes Normas.

Los deberes correspondientes a dicho suelo se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia que se otorgue para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o el inicio del nuevo uso atribuido por el Plan o, en su caso, en el momento de la aprobación del Programa de Actuación Aislada cuando resulte

necesaria su formulación.

### **Art.36. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución.**

Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución, o redelimitar las proyectadas, sobre suelo urbano consolidado para sujetar los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas cuando no se pueda realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de la calidad y homogeneidad de las obras.

La delimitación de la Unidad de Ejecución deberá abarcar los terrenos dotacionales necesarios para dotar de la condición de solar a las parcelas incluidas en dichas manzanas.

Dicha delimitación se efectuará a través de un instrumento de definición o modificación de la ordenación pormenorizada del Plan, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento, salvo cuando implique alteración de la ordenación estructural, en el que corresponderá a la Administración Autonómica dicha aprobación.

### **Art.37. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias.**

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

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

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.38 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.**

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente delimita las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística. Con carácter general, cada Unidad de Ejecución delimitada conforma su propia Área de Reparto.

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

3. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación que se puedan delimitar, las Áreas de Reparto están conformadas por las parcelas a las que asigna una mayor edificabilidad, densidad o un nuevo uso junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan para mantener la proporción, y en su caso, junto con el suelo dotacional colindante que confiere la condición de solar a dichas parcelas o es preciso para dotarlas de dicha condición mediante su urbanización. El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación 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.

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

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



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

**Art.39. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten.**

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

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

### **CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE**

**Art.40. Definición.**

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

El suelo urbanizable se integra en los Sectores de uso dominante residencial e industrial que figuran delimitados en los planos de ordenación del Plan.

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

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

**Art.41. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable.**

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

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la red primaria como de la red secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo del Sector.
- b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

- d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.

g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

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

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

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

a) Deberán respetarse las determinaciones sobre usos establecidas en el Plan.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas de la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, y las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del Plan y de la legislación agraria.

e) En las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos previstos para los edificios en situación de fuera de ordenación.

f) Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los

compromisos y renunciaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable para las licencias provisionales.

**Art.42. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable.**

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

**Art.43. Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable.**

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

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

**Art.44. Ejecución del suelo urbanizable.**

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

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

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

Cultural Valenciano.

**Art.45. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable.**

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

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

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

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

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

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

**Art.46. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores.**

1. En caso de que por efecto de la medición topográfica se produzca una variación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, con arreglo a las siguientes reglas:

- a) En todo caso permanecerá invariable el índice de edificabilidad bruta, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.
- b) En el supuesto de que se proceda a la modificación de las previsiones del Plan para el suelo urbanizable, ya afecten a la ordenación estructural, ya se refieran a la ordenación pormenorizada prevista en el correspondiente instrumento de planeamiento, deberá en todo caso mantenerse, con el carácter de mínimos, la red primaria adscrita a cada Sector con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establece a través del Plan.

2. El desvío o modificación del trazado o de las características de una vía pecuaria, incluida o colindante con un sector de suelo urbanizable, se podrá promover dentro del procedimiento administrativo de aprobación y ejecución del correspondiente Programa de Actuación Integrada que desarrolle el citado sector, sin que sea necesaria la modificación previa del Plan General Estructural.

## **CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art.47 Definición y categorías.**

1. Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que este Plan zonifica como zonas rurales.

2. 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, bien 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.

3. En el suelo no urbanizable se definen las siguientes categorías:

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

#### **Art.48. Régimen del 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 aquellos 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 el Título IV del Libro II de la LOTUP.

3. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y términos previstos en la LOTUP 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.

4. Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbanizable sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o ante desarrollos puntuales en suelo no urbanizable (Declaraciones de Interés Comunitario o similares), se deberán realizar los informes pertinentes, sobre todos los aspectos que del estudio de paisaje se derive pudieran ser susceptibles, realizados por técnicos competentes. Estos informes deberán ser ratificados por el órgano competente de acuerdo con la legislación vigente.

#### **Art.49. Parcelaciones en suelo no urbanizable.**

1. 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 LOTUP, 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 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se

establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregarse no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

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



reconocimiento mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme.

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

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

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

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

**Art.50. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable.**

1. En todos los casos las edificaciones e instalaciones deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca, huyendo de colores vivos y materiales reflectantes.

2. Asimismo, y con carácter general, deberán preservarse las masas arbóreas existentes en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación.

### **Art.51. Construcciones existentes.**

1. En general, en las construcciones existentes de uso residencial, agrícola, cinegético o pecuario en suelo no urbanizable legalmente implantadas o legalizables, podrán realizarse cualquier tipo de obras con las limitaciones y procedimientos establecidos para las de nueva planta en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las construcciones que carezcan de licencia de obras pero contra las que no quepa iniciar actuaciones de restauración de la legalidad urbanística y que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, en tanto no obtengan dicha licencia mediante el correspondiente expediente de legalización, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) En las mismas no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

b) Estas obras serán permisibles siempre que no obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas.

c) Las mismas no podrán consolidar usos prohibidos o que no sean propios del suelo no urbanizable.

3. La rehabilitación de edificios tradicionales por sus características tipológicas, constructivas y de los materiales empleados en su construcción, sea cual fuere su función primitiva (molinos, viviendas, granjas...), con o sin cambio del uso, siempre que se proyecte una adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico rural o industrial, puede eximirse justificadamente de aquellas limitaciones que con carácter general impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.

4. En todo caso, en las construcciones e instalaciones existentes que sean focos productores de cualquier tipo de vertido contaminante no controlado se deberán instalar o mejorar los correspondientes dispositivos de depuración, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales.

### **Art.52. Definición de núcleo de población.**

1. A los efectos de evitar la formación de núcleos de población formados por cualquier tipo de construcciones y para todos los usos, se establece que se formará núcleo de población cuando se cumpla alguna de las siguientes circunstancias:

-Cuando dentro de un círculo de 100 metros de radio con centro en el inmueble que se pretende construir existan cinco o más inmuebles en condiciones de ser utilizados, incluido aquél.

-Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior.

-Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada.

2. Con el fin de evitar agregaciones y crecimientos no planificados, no podrá situarse ninguna edificación de nueva planta a menos de 200 metros de los suelos urbanos, o núcleos de población existentes.

3. El ámbito de aplicación de las determinaciones establecidas en los anteriores apartados es el siguiente:

-Para viviendas unifamiliares se aplicarán en todo caso.

-En inmuebles destinados a la explotación agraria, cinegética o forestal sujetos a autorización previa, no se considerará la formación de núcleo de población cuando se trate de distintos edificios relacionados funcionalmente con la misma explotación y dentro de una misma parcela. Será de aplicación lo previsto para las distancias mínimas a núcleos de población o, en su caso, lo que se dispusiese en la legislación sectorial. Las viviendas rurales vinculadas a la explotación agraria, cinegética o forestal seguirán el mismo régimen.

-En los supuestos sometidos a declaración de interés comunitario los criterios de formación de núcleos de población tendrán un carácter indicativo.

### **Art.53. Expedientes de minimización del impacto territorial.**

En suelo no urbanizable, en las zonas en las que esté permitido, y en las áreas en las que se den las condiciones de formación de núcleo de población, se

podrán tramitar expedientes de minimización del impacto territorial al amparo de lo previsto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

**Art.54 Afección por alta vulnerabilidad a los acuíferos.**

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados por la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana “Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas en la Comunidad Valenciana” para los terrenos con un alto grado de vulnerabilidad a los acuíferos. Esta afección se superpone parcialmente sobre el suelo no urbanizable, tanto común como protegido, en sus diversas calificaciones.

2. Dentro de estos ámbitos estarán permitidos aquellos usos contemplados en la zona de suelo no urbanizable en que se encuentren, con las siguientes limitaciones:

-No se permite la implantación de vertederos y canteras. Sin embargo, por causa de interés público manifestado y justificado en el correspondiente convenio urbanístico, se permite la implantación de plantas de tratamiento y vertederos de residuos inertes siempre que se asegure, mediante las medidas correctoras pertinentes, la no afección al acuífero.

-Cualquier instalación o edificación que se pueda implantar conforme al régimen urbanístico aplicable a la zona de suelo no urbanizable en que se encuentre, adoptará y justificará las medidas que garanticen la ausencia total de vertidos contaminantes al subsuelo.

-En caso de que como consecuencia del desarrollo de una actividad permitida exista emisión de vertidos, será preceptiva la conexión a la red de alcantarillado o, en su defecto, la instalación de un sistema de depuración debidamente homologado, sin vertido al terreno o con vertido, mediante emisario, a cauce público

-Las actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental incluirán en el mismo un estudio pormenorizado de la permeabilidad del terreno suscrito por laboratorio homologado por la Generalitat o el Estado. En el supuesto de que, como consecuencia de dicho estudio se concluyese que el ámbito concreto de la actividad es de permeabilidad alta o muy alta, se podrá prescribir, en función del uso, la

impermeabilización integral o parcial del ámbito mediante la implantación de membranas impermeables, la aportación de arcillas o cualquier otro método técnicamente adecuado.

## **SECCIÓN 2ª. EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**

### **Art.55. Ámbito y zonificación.**

1. Se clasifica como suelo no urbanizable común el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de comunes, englobando 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 aquella.

2. La extensión y límites del suelo no urbanizable común vienen reflejados en los planos de Ordenación Estructural.

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.

Se ha establecido en función de su uso agrícola, la situación respecto del centro urbano, la existencia de edificaciones y todas sus características ambientales y territoriales diferentes zonas de suelo no urbanizable común, estableciendo una graduación de usos en el mismo teniendo en cuenta su inclusión en el PORN del marjal Oliva – Pegó.

Siguiendo lo dispuesto, y debido a la extensión del término municipal de La Vall d'Alcalá así como a la existencia de múltiples usos en el suelo no urbanizable común, se delimitan las siguientes zonas de ordenación estructural, que tienen el carácter de rural común agropecuarias, y cuyos usos se especifican en el Título 3:

-Zona rural común Agropecuaria 1 ( ZRC-AG-1)

-Zona rural común Agropecuaria 2 ( ZRC-AG-2)

**Art.56. Obras, usos y aprovechamientos.**

1. El presente Plan establece la normativa reguladora propia de los distintos suelos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona, estableciendo los usos incompatibles en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano.

2. De acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en el suelo no urbanizable.

**Art.57. Actuaciones sujetas a licencia municipal.**

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

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.

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.

3. Las viviendas aisladas deben cumplir las siguientes condiciones:

-Tener resuelto el acceso viario.

- Parcela mínima:  $10.000 \text{ m}^2$ .
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: 2%, con un máximo absoluto de  $500 \text{ m}^2$ .
- Edificabilidad máxima:  $0,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$  s con un máximo absoluto de  $500 \text{ m}^2$ .
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 5 m.

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

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

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

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

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

La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural.

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

4. Se autorizarán, en su caso, directamente mediante licencia municipal las instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales. En particular:

- Las instalaciones de riego, incluso casetas y hornacinas con una superficie ocupada en planta no superior a  $6 \text{ m}^2$ , una altura máxima de 3 m y una distancia

mínima a lindes de 3 m, sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales y cauces públicos.

-Las balsas de riego con una capacidad inferior a 500 m<sup>3</sup>.

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

-Las casetas para guarda de aperos de labranza y vehículos agrícolas con una superficie ocupada en planta no superior a 20 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3 m y una distancia mínima a lindes de 3 m. Su cubierta ha de ser inclinada con cobertura de teja, no podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana, ni aislamiento ni servicio sanitario, limitándose sus vanos a los que se dispongan, en su caso, en el hueco de acceso. Este tipo de construcciones sólo se permitirán en fincas de más de 2.000 m<sup>2</sup> en regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en seco.

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

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

-La instalación de riego por goteo estará sujeta a la disponibilidad legal del titular del caudal de riego necesario y a que la parcela tenga las dimensiones mínimas prescritas en la legislación agraria.

#### **Art.58. Actuaciones sujetas a autorización previa.**

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

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



siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- Separación mínima a linderos: 5,00 m.

-Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

-La ocupación máxima de la parcela podrá alcanzar el 50 % de la misma, previo informe de la administración autonómica. La superficie de parcela no ocupada por la actividad deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

-Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

-No obstante, mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de todas o alguna de dichas limitaciones.

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

Para las actividades extractivas, las fincas deberán contar con una superficie mínima de 50.000 m<sup>2</sup>, siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación, con prohibición expresa del uso residencial.

#### **Art.59. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario.**

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

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

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima:  $20.000 \text{ m}^2$ .
- Coeficiente de edificabilidad máxima:  $0,005 \text{ m}^2/\text{ms}^2$ .
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 1%.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 3,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

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

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

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima:  $10.000 \text{ m}^2$ .
- Coeficiente de edificabilidad máxima:  $0,10 \text{ m}^2/\text{ms}^2$ .
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

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

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima:  $5.000 \text{ m}^2$ .
- Coeficiente de edificabilidad máxima:  $0,20 \text{ m}^2/\text{ms}^2$ .
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

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

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

e) Campamentos de turismo e instalaciones similares: Su régimen será el recogido en el apartado d) del presente artículo.

f) Edificios destinados actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios:

Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.

g) Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones: Su régimen será el recogido en el apartado b) del presente artículo.

h) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima:  $5.000 \text{ m}^2$ .
- Coeficiente de edificabilidad máxima:  $0,10 \text{ m}^2/\text{ms}^2$ .
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

i) Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras no previstas en el planeamiento o la ordenación sectorial:

Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.

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

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

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

3. En general, se define la superficie ocupada por la actividad: -La ocupada por las construcciones o instalaciones. -La ocupada por los caminos de acceso, campas, eras, etc. -La ocupada por los aparcamientos. -Cualquier otra directamente necesaria para el desarrollo de la actividad.

En particular:

-La superficie ocupada por canteras y depósitos de residuos se corresponderá con el perímetro de la explotación.

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

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

-Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.

-Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueren necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo correspondiente.

### **SECCIÓN 3ª. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

#### **Art.60. Ámbito y zonificación.**

1. Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de protegidas, englobando 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 comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

d) 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.

e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen 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.

Igualmente, se califican como suelo no urbanizable protegido los terrenos que presentan valores rústicos o agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento, por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.

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

Zona rural protegida natural. ( ZRP-NA 01 )

Zona rural protegida natural. ( ZRP-NA 02 )

Zona rural protegida por afecciones. ( ZRP-AF 01 ) Dominio Hidráulico.

Zona rural protegida por afecciones. ( ZRP-AF 02 ) Red de Carreteras.

Zona rural protegida por afecciones. ( ZRP-AF 03 ) Vías Pecuarias.

#### **Art.61. 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 se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. En general, y salvo que específicamente no dispongan las presentes normas otra cosa, los parámetros de implantación de usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por las presentes normas, ya por la legislación de rango superior, urbanística o territorial, serán, para cada uso o actividad, los regulados para el suelo no urbanizable común.

3. En todo caso, para aquellos suelos protegidos que lo sean por aplicación de una normativa de carácter sectorial, priman siempre las disposiciones de aquella.

4. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

## **TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

### **CAPÍTULO 1. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **Art.62. Zonas de ordenación estructural.**

1. El territorio se divide en zonas de ordenación estructural, las cuales se detallan en los Capítulos 2 y 3 del presente Título y en las correspondientes fichas de zona.

2. Las distintas categorías de zonas de ordenación estructural vienen establecidas a partir de sus usos globales y tipos básicos de edificación que, a su vez, se definen por su sistema de ordenación y tipología edificatoria.

3. Los elementos que definen una zona de ordenación estructural tienen el carácter de globales o dominantes, pudiendo coexistir en una determinada zona diferentes usos, sistemas de ordenación y tipologías que se consideren compatibles con los dominantes.

### **CAPÍTULO 2. LA INFRAESTRUCTURA VERDE.**

#### **Art.63. La Infraestructura Verde.**

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, y en concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.

2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

#### **Art.64. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal.**

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos:

- Espacios que integran la Red Natura 2000.
- Microrreservas de flora.
- Montes de dominio público y de utilidad pública.
- Áreas de suelo forestal de protección.
- Cavidades subterráneas.
- Espacios de elevado valor cultural.
- Zonas sometidas a riesgos naturales.
- Espacios de interés paisajístico y áreas con valores merecedores de protección.
- Ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial.

#### **Art.65. Protección de la Infraestructura Verde.**

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura Verde se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo.

#### **Art.66. Trazado actual.**

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que ello se deberá proteger con carácter general su trazado.

#### **Art.67. Visibilidad.**

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los



itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

**Art.68. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde.**

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 200 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.

**CAPÍTULO 3. ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO.**

**Art.69. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo.**

En el suelo urbano y urbanizable se definen las siguientes categorías de zonas estructurales que quedan caracterizadas por los siguientes elementos dominantes:

**1. ZONAS URBANIZADAS:**

-ZONA URBANIZADA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH): Uso global residencial, de alta densidad. Constituida por el recinto urbano primitivo de Alcalá de la Jovada y de Beniaia. Se caracteriza por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología en manzana cerrada o compacta. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométricamente.

-ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE/M): Engloba las ampliaciones de casco genéricas que se han sucedido en el tiempo en torno al núcleo histórico para rematar la trama urbana. Uso global residencial, de media densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación adosada o manzana completa. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométrica o aritméticamente.

-ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZUR-RE/B) Se trata de las zonas más alejadas del núcleo histórico con edificación fundamentalmente en vivienda aislada o pareada. Uso global residencial, de baja densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométricamente ó aritméticamente.

## 2. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO:

- ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE 1) Zona de Nuevo Desarrollo residencial de media densidad. Engloba el sector SR-1 situado al oeste del municipio, con un uso global residencial, de media densidad. Se caracteriza por ser la extensión de la zona de núcleo histórico. Con edificaciones tradicionales similares al mismo, con un uso principalmente residencial, en el que se compatibilizan otros usos como el comercial, almacén y aparcamiento.

- ZONA NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-I 1) Zona de Nuevo Desarrollo industrial. Engloba el sector SI-1 situado al suroeste del municipio, con un uso global industrial acorde con la actividad existente en el municipio. Se caracteriza por un sistema de ordenación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado.

## **CAPÍTULO 4. ZONAS RURALES.**

### **SECCIÓN 1ª. ZONAS RURALES COMUNES.**

#### **Art.70. Ámbito.**

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

2. Con carácter general, y según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley

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

**Art.71. Zona rural común Agropecuaria 1 ( ZRC-AG 01).**

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos de ordenación con la calificación de Zona rural común Agropecuaria 1:

2. Uso dominante:

- Explotación agrícola y ganadera.
- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación ganadera. (No se permitirá una concentración de instalaciones ganaderas tal que en un círculo de 100 metros de radio existan más de dos unidades).
- Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

3. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados.
- Instalaciones recreativas, deportivas y de ocio.
- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos.
- Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones.
- Actividades industriales y productivas de transformación y comercialización de productos del sector primario.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.

4. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de

minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

5. Usos prohibidos:

- Los restantes que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.

**Art.72. Zona rural común Agropecuaria Grado 2 (ZRC-AG 02).**

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de Zona rural común Agropecuaria 2:

2. Uso dominante:

- Explotación agrícola, cinegética y forestal.

3. Usos compatibles:

- Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.
- Explotación agrícola.
- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación agrícola.
- Actividades de almacenaje.
- Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones.

4. Usos prohibidos:

- Los restantes, que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.

**SECCIÓN 2ª. ZONAS RURALES PROTEGIDAS.**

**Art.73. Zona rural protegida Natural 1 (ZRP - NA 01).**

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de Zona rural protegida Natural 1, se trata de los terrenos forestales existentes en la zona noroeste del término municipal.

2. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos que por su importancia medioambiental deben

preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas. Se trata de los terrenos situados en la zona norte, sur y oeste del término municipal, y se corresponden con los suelos forestales de la sierra de la Forada, la sierra de Cantacuc, y la parte situada más al oeste de la sierra del Sireret.

3. Uso Dominante:

- Forestal

4. Las zonas sujetas a dicha protección, o suelo no urbanizable forestal delimitado, se adecuan a zonas forestales delimitadas en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

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

6. 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. Se admitirán aquellos usos deportivos-recreativos que sean compatibles con el mantenimiento de la masa arbolada existente, que no introduzcan alteraciones significativas en el relieve y que se integren adecuadamente en el paisaje.

7. Las zonas sujetas a algún tipo de cultivo incluidas dentro de esta zona se podrán seguir cultivando, con las condiciones siguientes:

- Se permiten los cambios de cultivos.
- Se permiten las instalaciones técnicas necesarias para la explotación agraria recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

- Las edificaciones en este tipo de suelo deben de estar fehacientemente vinculadas a la explotación agrícola. Quedan expresamente excluidas de esta clase de suelo las edificaciones destinadas a vivienda familiar aislada, sin perjuicio de que para las existentes se puedan tramitar expedientes de minimización del impacto

territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

8. Se considera compatible la implantación de vertederos de residuos sólidos inertes no peligrosos en zonas concretas ocupadas por canteras, explotaciones de árido o yesos, en desuso o cualquier tipo de zona degradada y sin arbolado, siempre que la citada actividad conlleve la recuperación del perfil del terreno y su regeneración forestal y paisajística.

9. Además de los ya establecidos, se permitirán los siguientes usos de interés público, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección:

a) Alojamiento en sus modalidades de acampada, albergue, refugio y alojamiento turístico rural.

b) Instalaciones turísticas y recreativas.

8. Las edificaciones en este tipo de suelo deben de estar fehacientemente vinculadas a la explotación o mantenimiento de la masa forestal y a las recogidas en los apartados anteriores, con las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima:  $10.000 \text{ m}^2$ .
- Coeficiente de edificabilidad máxima:  $0,04 \text{ m}^2/\text{ms}^2$ .
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 2%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8 m.
- Separación mínima a lindes: 5 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 10 m.

#### **Art.74. Zona rural protegida Natural 2 (ZRP – NA 02).**

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de Zona rural protegida Natural 2, se trata de los terrenos forestales existentes en la zona este del término municipal, en la denominada sierra

del Sireret, coincidiendo con monte de utilidad pública.

2. Uso Dominante:

- Forestal

3. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de Ordenación “Zonas de ordenación estructural” e incluye los terrenos que por su importancia en materia de paisaje deben preservarse de toda acción transformadora que conlleve la alteración o la degradación de los valores paisajísticos. Se trata de los terrenos forestales existentes que siguen el curso de los barrancos que nacen de la sierra de Almudaina y que atraviesan el término municipal hacia el sur, como es el caso del barranco de las Cuevas y el barranco del Sord.

4. Las zonas sujetas a dicha protección, o suelo no urbanizable forestal delimitado, se adecuan a zonas forestales delimitadas en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

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

6. 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. Se admitirán aquellos usos deportivos-recreativos que sean compatibles con el mantenimiento de la masa arbolada existente, que no introduzcan alteraciones significativas en el relieve y que se integren adecuadamente en el paisaje.

7. Las zonas sujetas a algún tipo de cultivo incluidas dentro de esta zona se podrán seguir cultivando, con las condiciones siguientes:

- Se permiten los cambios de cultivos.
- Se permiten las instalaciones técnicas necesarias para la explotación agraria recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

- Las edificaciones en este tipo de suelo deben de estar fehacientemente vinculadas a la explotación agrícola. Quedan expresamente excluidas de esta clase de suelo las edificaciones destinadas a vivienda familiar aislada, sin perjuicio de que para las existentes se puedan tramitar expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

8. Se considera compatible la implantación de vertederos de residuos sólidos inertes no peligrosos en zonas concretas ocupadas por canteras, explotaciones de árido o yesos, en desuso o cualquier tipo de zona degradada y sin arbolado, siempre que la citada actividad conlleve la recuperación del perfil del terreno y su regeneración forestal y paisajística.

9. Además de los ya establecidos, se permitirán los siguientes usos de interés público, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección:

- a) Alojamiento en sus modalidades de acampada, albergue, refugio y alojamiento turístico rural.
- b) Instalaciones turísticas y recreativas.

8. Las edificaciones en este tipo de suelo deben de estar fehacientemente vinculadas a la explotación o mantenimiento de la masa forestal y a las recogidas en los apartados anteriores, con las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima:  $10.000 \text{ m}^2$ .
- Coeficiente de edificabilidad máxima:  $0,04 \text{ m}^2/\text{ms}^2$ .
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 2%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8 m.
- Separación mínima a lindes: 5 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 10 m.



**Art.75. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF 01). Dominio hidráulico.**

Donde se encuentra el dominio público hidráulico de los diferentes barrancos que existen en el término municipal por tener condición de bienes de dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora, así como sus afecciones. Entre ellos destacamos la cabecera del río Girona, próximo al casco urbano, así como sus afluentes y barrancos (Barranc de la Fontblanca).

**Art.76. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF 02). Red De carreteras.**

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

Carreteras:

a) Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

b) Su régimen de funcionamiento y protección será el establecido en la legislación sectorial que les sea de aplicación en función de su titularidad, estatal o autonómica, y de su tipología.

c) En La Vall de Alcalá, se distinguen las siguientes carreteras:

Carretera CV-712: Planes – Pego.

Carretera CV-713: Margarida – Tollos.

Red de caminos municipales:

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

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

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

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

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

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

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

En esta zona de ordenación cabe citar la existencia de una pista de aterrizaje municipal cuya situación se aprecia en los planos de ordenación del presente documento.

**Art.77. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF 03). Vías Pecuarias.**

a) 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.

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

c) Las magnitudes legales de la vía pecuaria que atraviesa el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS	ANCHURA
Colada de la Peña Rocha	12
Colada del Figueralet	5

## TÍTULO 4. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

### CAPÍTULO 1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

#### Art.78. Carreteras.

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

2. El Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana fue aprobado por el Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell (D.O.C.V. nº 7.003, de fecha 15 de abril de 2013).

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

Nomenclatura Oficial	Denominación	Titularidad	Zona Dom. Público	Zona Protección
<b>CV-712</b>	<i>Planes-Pego</i>	Generalitat Valenciana	3 m	25 m
<b>CV-713</b>	<i>Margarida-Tollos</i>	Generalitat Valenciana	3 m	25 m

*1-Según Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana. Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell. (DOCV número 7.003 de 15 de abril de 2013)*

1. 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.

#### **Art.79. Vías pecuarias.**

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

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

3. El término municipal de La Vall de Alcalá está atravesado por una vía pecuaria la cual se recogen:

- Colada de la Peña Rocha
- Colada del Figueralet

#### **Art.80. Red básica de servicios.**

Sector eléctrico:

1. De conformidad con la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, 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 debe comprender:

- Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica:

a) El vuelo sobre el predio sirviente.

b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos

postes, torres o apoyos fijos.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

d) La ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

-Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica:

a) La ocupación del subsuelo por los cables conductores a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable. A efectos del expediente expropiatorio y sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a medidas y distancias de seguridad en los reglamentos técnicos en la materia, la servidumbre subterránea comprende la franja de terreno situada entre los dos conductores extremos de la instalación.

b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica.

d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

3. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

4. Por lo que se refiere a las líneas eléctricas de alta tensión, la zona de influencia, que se corresponde con la zona de edificación prohibida, quedará

determinada por la legislación aplicable.

Sector de hidrocarburos:

Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Sector de telecomunicaciones:

Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, y en el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

Además de las anteriores, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba 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.

## **CAPÍTULO 2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

### **Art.81. Dominio público hidráulico.**

La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; por 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 y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (modificado, entre otros, por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; por el Real Decreto 9/2008, 11 de enero y por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo) y por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.

### **Art.82. Cauces y barrancos.**

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

-Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

-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. En su momento se incluirán las infraestructuras resultantes de la ejecución de los proyectos de restitución y encauzamiento de los diferentes barrancos, promovidos por diferentes administraciones públicas.

## **CAPÍTULO 3. DOMINIO PÚBLICO FORESTAL.**

### **Art.83. Dominio público forestal.**

La legislación aplicable se regula, a nivel estatal, por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 10/2006, de 28 de abril, 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.

El monte de utilidad pública existente en el término municipal de La Vall d'Alcalá es el siguiente, de acuerdo con la información de la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana:

- Los terrenos de Monte de Utilidad Pública se sitúan en la zona este del municipio y se corresponden con el terreno delimitado como ZRP – NA 02.

## TÍTULO 5. RED PRIMARIA DOTACIONAL

### CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

#### **Art.84. Definición.**

La red primaria está integrada por los suelos dotacionales de titularidad y uso público y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad dotando de racionalidad y coherencia al desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico.

#### **Art.85. Reservas de red primaria.**

1. Se establecen las siguientes reservas de suelo dotacional de red primaria:

a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

b) Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

c) Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

d) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.

e) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o han de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplen análoga función estructurante, tales como las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento.



f) Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

2. Las reservas de Red Primaria se clasifican de la siguiente forma:

a) Red primaria de comunicaciones:

- Red viaria (CV)

b) Red primaria de equipamientos:

- Deportivo-Recreativo (QD)
- Educativo-Cultural (QE)
- Sanitario-Asistencial (QS)
- Administrativo-Institucional (QA)
- Infraestructura-Servicio urbano (QI)
- Residencial Dotacional. (QR)
- Dotación Múltiple (QM)

c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres:

- Parques (VP)
- Jardines (VJ)
- Área de Juego (VA)

#### **Art.86. Red primaria viaria.**

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 las áreas de servidumbre adyacentes establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

Con carácter general, las actuaciones previstas en el Plan se ejecutarán con cargo al sector al que se encuentren adscritas. No obstante, aquellas otras actuaciones que sean diferidas en el tiempo o sirvan a diversos sectores se ejecutarán a cargo del correspondiente canon de urbanización.

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

Carreteras (CV):

-Red Local: Se detallan en el apartado correspondiente del presente documento, así como sus afecciones.

Viario urbano: Los principales elementos de la red primaria viaria con carácter de viario urbano se detallan en los planos de ordenación.

#### **Art.87. De la red primaria de equipamientos.**

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Recreativo-Deportivo (QD): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

b) Educativo-Cultural (QE): comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados así como el fomento del patrimonio cultural y la transmisión de cultura entre personas y grupos.

c) Asistencial (QS): comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de enfermos, la atención y cuidado de las personas, y los servicios de carácter religioso.

d) Administrativo-Institucional (QA): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas.

e) Infraestructura-Servicio Urbano (QI): comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios

e) Infraestructura-Servicio Urbano (QI): comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios

f) Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

Sin numeración específica, por tratarse de elementos lineales, se consideran integrantes de la red primaria de Infraestructura-Servicio Urbano, los siguientes elementos dibujados en los planos correspondientes:

- Red principal de abastecimiento de agua potable.
- Red principal de colectores.
- Tendido de redes eléctricas.

**Art.88. De la red primaria de zonas verdes.**

Está integrada por los siguientes elementos, grafiados en los planos de ordenación:

Serán de dominio y uso público y no podrán ocuparse con instalaciones que comporten la limitación al uso público, salvo las de mobiliario urbano e instalaciones de utilidad pública, esparcimiento o deportivas, con las condiciones señaladas en estas Normas.

**CAPÍTULO 2. RED PRIMARIA COMPUTABLE EN LOS SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**Art.89. Cómputo de la Red Primaria en los Sectores y Unidades de Ejecución.**

Con carácter general, la red primaria puede computar a los siguientes efectos:

- a) A efectos de determinar la edificabilidad del Sector o la Unidad de Ejecución.
- b) A efectos del cumplimiento de los estándares de la red secundaria de dotaciones públicas.
- c) A ambos efectos conjuntamente.

En todo caso, para que los elementos de la red primaria sean computables a cualquiera de los efectos señalados es necesario que los mismos se cedan y ejecuten con cargo al Sector o a la Unidad de Ejecución.

**Art.90. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la edificabilidad.**

1. Sólo son computables para calcular el techo edificable de un sector los elementos de red primaria incluidos físicamente en su ámbito. Por tanto, la red primaria adscrita no genera techo edificable.

En el presente Plan se identifican los elementos de la Red Primaria que se puedan contabilizar a efectos de aplicación del índice de edificabilidad por ser su ejecución con cargo al Sector, y que se detallan en las fichas de cada sector.

2. Para el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial se estará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, y salvo que dicha legislación establezca otra regulación, a lo dispuesto en el apartado IV.4.1 del Anexo IV a la LOTUP.

**Art.91. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales.**

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.

2. Se permite el cómputo parcial de parques públicos de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan simultáneamente 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 Estructural. 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 cumplirá que los parques públicos integrados en una Unidad de ejecución y ejecutados a cargo de éste podrán computar como zona verde de red secundaria en un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

### **CAPÍTULO 3. NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE RED PRIMARIA.**

#### **Art.92. Usos dotacionales públicos o privados.**

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos o privados se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos. En defecto de normativa específica, se aplicarán los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o en las correspondientes a las Ordenanzas Generales y Particulares de la ordenación pormenorizada. No obstante lo anterior, siempre que se justifique debidamente, y con arreglo a las necesidades intrínsecas de la edificación o su programa de necesidades, se podrán admitir modificaciones a dichos parámetros urbanísticos.

2. Las limitaciones edificatorias de las parcelas con destino dotacional educativo-cultural no serán más desfavorables que las siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad  $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{ms}^2$ .
- Coeficiente de ocupación de parcela  $\geq 50\%$ .
- Distancias a lindes o fachadas: sin limitación alguna.
- Número de plantas  $> 3$ .
- Altura de cornisa  $\geq 12,00 \text{ m}$ .
- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.
- Número de plazas de aparcamiento = número de unidades docentes.

#### **Art.93. Usos dotacionales que no consuman 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 pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total.

2. En las zonas verdes 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 25% del suelo de las mismas.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **D.A. Primera. Ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada se establecerá a través del Plan de Ordenación Pormenorizada.

### **D.A. Segunda. Criterios de distribución de reservas de VPP.**

La reserva de suelo para vivienda sometida el régimen de protección pública se concentrará principalmente en el suelo urbano de mayor densidad, de forma que se produzca una coexistencia con suelos no destinados a dicho fin.

### **D.A. Tercera. Normas de estudios sectoriales.**

Serán de aplicación las normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje, así como las del Catálogo de Protecciones que forma parte de la documentación del Plan General Estructural.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **D.T. Primera. Planeamiento asumido.**

Tienen el carácter de planeamiento asumido los siguientes instrumentos de planeamiento:

Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado en la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de junio de 1.989.

### **D.T. Segunda.**

Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan.

Primero. Edificaciones no ajustadas al planeamiento:

1. En las edificaciones erigidas con anterioridad al Plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.

2. 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 excedan en dos o más plantas de las permitidas por el Plan y solo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el Plan.

c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.

d) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

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).

3. El resto de la edificación no ajustada al Plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

Segundo. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan:

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

2. 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.

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 actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

Tercero. Definiciones:

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. Tercera. Minimización del impacto territorial.**

En aquellos ámbitos donde se haya producido la formación de núcleos de población conforme a lo establecido en estas Normas, y en las zonas estructurales donde ello esté permitido, se procederá a la adopción de las medidas establecidas en el artículo 210 y siguientes de la LOTUP tendentes a la minimización del impacto



territorial

#### **D.T. Cuarta. Instalaciones agropecuarias.**

1. Las instalaciones agropecuarias implantadas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa, en el caso de que no sea preciso adoptar contra ellas medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los 1.000 m<sup>2</sup>, límite hasta el que será posible, en todo caso, la ampliación.

2. Se considera que no procede adoptar contra estas actividades medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se puedan adoptar medidas correctoras para la protección del medio ambiente o evitar molestias. En todo caso se entenderán implícitas para la tramitación del expediente de solicitud de autorización previa las obras o instalaciones que sean imprescindibles para adaptar el funcionamiento de la actividad a la legislación sectorial específica o a la normativa sobre medio ambiente.

3. Aquellas actividades o edificaciones que invadan las zonas de protección del dominio público hidráulico o estén ubicadas en zonas inundables no podrán acogerse a este régimen de excepción y se consideran a todos los efectos como fuera de ordenación.

#### **D.T. Quinta. Compatibilidad de usos existentes en la zona ZRP - AF 01.**

Se considerarán compatibles aquellos usos existentes situados en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en la zona rural protegida por afección de existencia de masas de agua destinadas al consumo humano (ZRP - AF01), siempre que estén legalmente autorizados a la entrada en vigor de este Plan General Estructural, aun cuando no se encontraran expresamente permitidos por estas Normas Urbanísticas.

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **D.F. Primera. Entrada en vigor.**

El Plan General Estructural entrará en vigor a la publicación en el B.O.P. del

acuerdo aprobatorio, con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas.

**D.F. Segunda. Cláusula derogatoria.**

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de la Delimitación de Suelo de La Vall d'Alcalá, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 21/06/1989.

**D.F. Tercera. Publicidad del Plan.**

1. La publicidad de este Plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales. Todo ciudadano tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Por el Equipo Técnico.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Fdo. Miguel San Juan  
SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.