



II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

546 PARCENT. ACUERDO DE LA CTU DE 26/11/19 APROBANDO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL

ANUNCIO

EXPTE. 34/19.- PARCENT. Plan General. PL-18/0279

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2019, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones técnico-jurídicas

ANTECEDENTES

I.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

En Ayuntamiento presentó ante el Servicio competente en evaluación ambiental estratégica, en fecha 6 de abril de 2011, la solicitud y documentación para la emisión del documento de referencia establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. En fecha 30 de noviembre de 2012 la Comisión de Evaluación Ambiental acordó Emitir el documento de referencia del Plan General de Parcent, debiendo recogerse las consideraciones efectuadas para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental y de la versión preliminar del Plan General.

Tras los trámites oportunos, la Comisión de Evaluación Ambiental en fecha 25 de enero de 2018 acordó emitir la memoria ambiental, debiéndose incorporar al Plan, antes de su aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:



1.- Se debe zonificar el Suelo No Urbanizable (SNU) común tal como señala el artículo 18 de la Ley 10/2004, teniendo en consideración lo señalado en el apartado D y que en resumen se debe tener en cuenta que:

1.a) Las granjas no se podrán implantar en el SNU Común de interés paisajístico.

1.b) Por resultar incompatibles con los usos extractivos y ganaderos intensivos, en el SNU Común General las viviendas unifamiliares solo se pueden permitir a menos de 500 metros de los suelos urbanos, urbanizables y de los 3 ámbitos de la DT4. Esta distancia será de 1.000 metros con las granjas porcinas conforme a lo especificado en el RD 324/00 de 3 de marzo.

1.c) Cuando se vaya a implantar una actividad industrial en el SNU deberá estudiar si afecta a las viviendas existentes, adoptando si es necesario las medidas correctoras pertinentes.

1.d) Los establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados del turismo rural solo se permiten si rehabilitan edificios existentes.

1.e) Los campamentos de turismo solo se permiten a menos de 500 metros de los suelos urbanos, urbanizables y de los 3 ámbitos de la DT4.

1.f) Las actividades culturales, docentes, religiosas, sanitarias, científicas solo se permiten a menos de 500 metros de los suelos urbanos, urbanizables y de los 3 ámbitos de la DT4.

1.g) la localización de los centros recreativos, deportivos y de ocio deberá ser acorde con el artículo 18 del PATRICOVA y compatible con los usos extractivos y de ganadería intensiva.

2.- Previamente a la aprobación definitiva deberán subsanarse las deficiencias señaladas en el informe de 29 de septiembre de 2017 del Departamento de Carreteras de la Diputación de Alicante. Para ello deberá modificarse la ordenación pormenorizada del sector residencial-terciario teniendo en cuenta la afección de la carretera CV-720 o bien obtener un nuevo informe de dicho departamento.

3.- Se deben incorporar en la propuesta las determinaciones finales que se señalan en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 19 de enero de 2018 y volver a obtener informe de este Servicio previamente a la aprobación definitiva del Plan



4.- Respecto a la depuración de las aguas residuales, se deberá añadir en la ficha del sector que qué su desarrollo quedará supeditado a la capacidad de la EDAR de Llíber-Jalón o en su caso a la ampliación de la misma.

5.- En el art. 75 de las NNUU relativos a las Áreas de Minimización de impacto Territorial se deberá indicar expresamente añadir un párrafo que indique que el instrumento de planeamiento, documentación y procedimiento será el exigible por la legislación vigente en el momento que se decida su desarrollo.

Respecto a los ámbitos delimitados se deben excluir las parcelas vacías ya que se cabe recordar que este instrumento es para minimizar el impacto que causan las viviendas existentes y no está concebido para que se puedan construir nuevas viviendas.

6 Durante el análisis de la propuesta se han observado los siguientes errores de redacción:

- En la página 68 de la Memoria Justificativa todavía se hace referencia al SNU Común Reserva que se ha eliminado.
- En la página 71 de la Memoria Justificativa se hace referencia a un sector de uso industrial/terciario que finalmente no se ha propuesto.
- En el artículo 66 de las NNUU se prohíben movimientos de tierra y vaciados en el Suelo No Urbanizable. Sin embargo en la página 71 de la Memoria Justificativa si que se permiten las actividades extractivas en determinados ámbitos por lo que surge una contradicción.

II.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

En fecha 27 de mayo de 2013 el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar e implementar el plan de participación pública del Plan General, abriendo una fase de participación ciudadana durante 45 días. Se publicó anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 7043 de 11 de junio de 2013. Dicho plazo fue ampliado hasta el 31 de agosto de 2013 por decreto del alcalde, publicando anuncio del mismo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 7092 de 20 de agosto de 2013.

En fecha 8 de mayo de 2014 el Pleno del Ayuntamiento acordó someter a información pública la versión preliminar del plan general junto con los informes de sostenibilidad ambiental y de sostenibilidad económica, los estudios de tráfico y movilidad, de paisaje y acústico, y el catálogo de paisaje. Y ello durante 45 días hábiles, publicándose



anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 7274 de 15 de mayo de 2014 y en el diario "Levante" de 10 de mayo de 2014. La información se puso a disposición de los ciudadanos en la web municipal.

Durante este periodo de información pública se presentaron 252 alegaciones, que fueron informadas y resueltas por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 27 de octubre de 2014. En el mismo Pleno se acordó someter a nueva información pública la versión preliminar modificada como consecuencia de la estimación de determinadas alegaciones durante veinte días hábiles, publicándose anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 211 de 4 de noviembre de 2014 y en el diario Levante de 6 de noviembre de 2014. La información se puso a disposición de los ciudadanos en la web municipal.

Durante este segundo periodo de información pública se presentaron 33 alegaciones, que fueron informadas y resueltas por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2015. En el mismo Pleno se acordó solicitar al órgano ambiental autonómico la emisión de la memoria ambiental.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 23 de marzo de 2015, acordó por mayoría absoluta de sus miembros la aprobación provisional de la versión preliminar del plan general, junto con sus estudios e informes. Introducidas modificaciones como consecuencia de los requerimientos efectuados por diferentes administraciones u organismos, las sucesivas versiones del texto refundido fueron aprobadas provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fechas 27 de julio de 2017, 26 de octubre de 2017 y 26 de julio de 2018, en todos los casos por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 17 de enero de 2019, acordó someter a nueva información pública durante 20 días la versión preliminar modificada como consecuencia de diversos requerimientos, insertándose anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 8471 de 24 de enero de 2019 y en el Boletín oficial de la Provincia de Alicante n.º 14 de 21 de enero de 2019 de 10 de mayo de 2014. La información se puso a disposición de los ciudadanos en la web municipal. Durante este periodo de información pública se presentó una alegación, que consta informada y resuelta en el expediente municipal. El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 12 de marzo de 2019 y por mayoría absoluta de sus miembros, adoptó el acuerdo de aprobación provisional del documento.



El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 24 de mayo de 2019 y por mayoría absoluta de sus miembros, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente determinadas rectificaciones en el documento técnico.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 14 de noviembre de 2019 y por mayoría absoluta de sus miembros, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente determinadas rectificaciones en el documento técnico.

III.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación presentada se compone de memorias informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas y catálogo de bienes y espacios protegidos. Acompaña estudio de paisaje, estudio acústico, estudio de tráfico, informe de sostenibilidad ambiental e informe de sostenibilidad económica.

IV.- CONTENIDO.

El municipio de Parcent se sitúa en la comarca de la Marina Alta, al norte de la provincia de Alicante. El término municipal, con una superficie de 11,8 km², limita con los de Murla, Alcalalí, Tàrbena y Benigembla.

El municipio se encuentra en la falda de la Serra del Carrascal de Parcent, en la Vall del Pop, valle que conforma el río Xaló o Gorgos, que atraviesa el término municipal en el norte. El núcleo urbano se sitúa en el centro del término, flanqueado por el barranco de la Rompuda al norte, el barranco de la Foia al sureste, la carretera CV-720 al sur y la carretera CV-715 al oeste. Ambas carreteras son de titularidad autonómica. También discurre por el término la carretera CV-750, de titularidad provincial.

La población de derecho es de 965 habitantes según los datos de 1 de enero de 2017, últimos publicados. La población fue creciendo hasta alcanzar un máximo de 1131 en 2012, y desde entonces disminuye ligeramente hasta la cifra actual.



En cuanto a los sectores de actividad económica destaca el de servicios, y son minoritarios tanto la agricultura como los usos productivos e industriales.

El planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 10 de abril de 1991. En ellas se clasifica y califica el suelo del siguiente modo:

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
SUELO URBANO		182.748 m ²
SUELO URBANIZABLE	Residencial	1.729.375 m ²
SUELO NO URBANIZABLE		9.987.877 m ²
	Común	6.815.837 m ²
	Forestal	3.151.900 m ²
	Equipamiento	20.140 m ²
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		11.900.000 m ²

Debe resaltarse que el suelo urbanizable corresponde a varios sectores aislados de uso residencial de baja densidad, que a fecha de hoy no se han desarrollado, aunque parte de ellos ha sido ocupado por viviendas. Unicamente un pequeño sector situado al norte del casco urbano se ha ejecutado, conformándose un núcleo aislado prácticamente colmatado por la edificación.

La propuesta que plantea el Ayuntamiento es la de un Plan General que sustituya a las vigentes Normas Subsidiarias. El modelo propuesto parte de la determinación de la infraestructura verde del territorio, de modo que todos los crecimientos sean compatibles con la capacidad de acogida del suelo y los impactos visuales y paisajísticos.

Desde esta perspectiva, los criterios básicos de la propuesta son:



- Definición de un modelo basado en la protección del territorio.
- Protección del dominio público hidráulico del río Gorgos y de los barrancos de la Foia y de la Rompuda.
- Protección del patrimonio arquitectónico y ambiental del municipio, los bienes de relevancia local, los yacimientos arqueológicos, los bienes arquitectónicos y etnológicos.
- Previsión de un marco normativo de protección para las áreas que aún no teniendo unos valores ambientales, paisajísticos o culturales suficientes para su protección total (suelo no urbanizable común) requieran de unas normas de compatibilidad entre los usos e instalaciones a implantar y la conservación de dichos espacios, convirtiendo a estas áreas en espacios capaces de albergar actividades de manera racional y respetuosa con el entorno.

Dentro del suelo no urbanizable, que supone el 97,63% de la superficie del término, se distinguen las categorías de común y protegido. Dentro del suelo no urbanizable protegido se distinguen los ámbitos de protección de montes, de cauces y de zonas inundables. Dentro del suelo no urbanizable común se distinguen el de interés paisajístico y el de interés general. Se delimitan tres ámbitos de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas existentes en suelo no urbanizable. Además, se delimitan determinadas áreas de interés especial, que se corresponden con el LIC del riu Gorgos, árboles monumentales, yacimientos arqueológicos y elementos patrimoniales.

En cuanto al suelo urbano, se mantiene el así clasificado por el planeamiento vigente y aquel que debe tener dicha consideración en aplicación de la legislación urbanística. Se prevé además completar la trama en un área al este del casco, como cierre del mismo y con el objeto de absorber la nueva demanda de suelo residencial y mejorar la imagen actual de la zona. Para ello se definen dos unidades de ejecución, con una superficie total de 19.982 m². También se delimita el ámbito del núcleo histórico, y se racionaliza la normativa existente en el suelo urbano, para lo que se establecen tres zonas de ordenación: núcleo histórico, ampliación de casco y vivienda aislada.

Respecto al suelo urbanizable se crea un pequeño sector de 36.057 m² de uso global industrial y uso compatible residencial, con el objeto de posibilitar el traslado de pequeñas industrias y talleres existentes en el casco urbano y absorber la demanda existente. Su índice de edificabilidad bruta es de 0,47 m²/m²,



La propuesta implica el desarrollo de 180 nuevas viviendas, lo que conlleva un incremento potencial de población de 378 habitantes, hasta alcanzar los 1482.

En cuanto a las reservas de suelo dotacional, se prevén dos jardines de la red primaria, con una superficie total de 7.721 m², y tres zonas verdes de la red secundaria con una superficie total de 7.305 m², lo que hace una superficie total de zonas verdes de 15.026 m². Estas superficies cumplen los estándares legales en cuanto a la proporción de zonas verdes por habitante. En cuanto a los equipamientos, se califican como tales los existentes y se define una nueva parcela de 5.300 m² de uso educativo. Además se califican dos ámbitos destinados a aparcamientos, con una superficie total de 2.475 m²

Se justifica la innecesariedad de que la propuesta delimite ámbitos de parque público natural, ya que la superficie que se desclasifica como suelo urbanizable es sensiblemente superior a la que se clasifica como tal. En cuanto a la reserva de edificabilidad para vivienda protegida, ésta se cuantifica en 3.114 m²t, y se prevé su implantación en el sector de suelo urbanizable delimitado.

En síntesis, la propuesta clasifica y califica el suelo del siguiente modo:

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
SUELO URBANO	Casco	205.114 m ²
	Arenal	38.464 m ²
	Total suelo urbano	243.578 m ²
SUELO URBANIZABLE	Terciario - residencial	36.057 m ²
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	General	2.506.845 m ²
	Paisajístico	1.945.400 m ²
	Total suelo no urbanizable común	4.452.245 m ²
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	Montes	6.880.474 m ²
	Cauces	1.355 m ²
	Riesgos por zonas inundables	165.540 m ²
	Total suelo no urbanizable protegido	7.047.695 m ²
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		11.779.575 m ²



V.- INFORMES.

Constan en el expediente los siguientes informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas por la propuesta:

-Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, de 10 de abril de 2014, manifestando no tener que formular ninguna observación.

-Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, Dirección General de Comercio y Consumo, de 28 de mayo de 2014, indicando las siguientes consideraciones:

- El uso del comercio al por menor en zonas de uso dominante industrial se debe de considerar incompatible o bien limitarlo a las categorías señaladas en el párrafo anterior y siempre que la única industria que se pueda implantar en dichas zonas sea artesanal o de almacenamiento, lo que se deberá tener en cuenta en la nueva zona terciario/industrial AR-3 que se delimita en el Plan, en tanto que en la misma se habiliten el comercio al por menor.
- Deberá modificarse el citado apartado 7 de la Disposición Transitoria, tanto en sus referencias normativas como en cuanto a la exigencia de la autorización comercial autonómica, limitada a establecimientos de impacto territorial en los términos señalados.

-Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Subdirección General de Infraestructuras Públicas, de 28 de mayo de 2014, señalando que no existen proyectos competencia de esa Subdirección General en el ámbito del Plan General. Este informe se ratifica mediante otro de fecha 17 de noviembre de 2014.

-Ayuntamiento de Alcalalí, de 5 de junio de 2014, de carácter favorable en cuanto a la adecuación y coherencia del Plan, manifestando la conveniencia de que el Plan recoja, en cuanto a la clasificación del suelo del municipio de Alcalalí, las previsiones del Plan General aprobado provisionalmente en septiembre de 2013. Este informe se ratifica mediante otro de fecha 12 de noviembre de 2014.

-Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, de 6 de junio de 2014, de carácter favorable en cuanto a la compatibilidad de la propuesta con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Este informe se ratifica mediante otro de fecha 14 de noviembre de 2014.



-Hidraqua, gestora del suministro de agua potable en la localidad, de 12 de junio de 2014, de carácter favorable, conteniendo una observación en cuanto a la capacidad del depósito municipal de agua potable, ya que se ha indicado que la misma es de 100 m³ cuando debería indicarse que es de 1.000 m³. Este informe se ratifica mediante otro de fecha 10 de diciembre de 2014.

-Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Calidad Ambiental, de 13 de noviembre de 2014, de carácter favorable en relación con el estudio acústico aportado, recordando la necesidad de que el instrumento de planificación urbanística por el que posteriormente se desarrollará el sector recalificado, deberá incluir un estudio acústico con el contenido mínimo especificado en el apartado B) del Anexo IV del Decreto 104/2006, en el que se analizará con mayor profundidad la necesidad de implantar medidas correctoras.

-Conselleria de Gobernación y Justicia, Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, de 11 de junio de 2014, señalando la necesidad de que se complete la documentación del Plan en los siguientes aspectos:

- Reflejar la documentación del Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación Forestal de Altea.
- En el desarrollo de la unidad de ejecución AR-2 y en los ámbitos de minimización de impactos de viviendas en suelo no urbanizable se deberán aplicar todas las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio, sección SI-5 del Código Técnico de Edificación, y en el artículo 25.bis del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Este informe se ratifica mediante otro de fecha 17 de noviembre de 2014.

-Entitat de Sanejament d'Aigües, de 12 de noviembre de 2014, señalando que el sistema de saneamiento y depuración de Parcent se cubre con la EDAR Llíber-Jalón; que el incremento de caudal estimado por el desarrollo del plan superará la capacidad de la citada EDAR, por lo que los urbanizadores de las actuaciones urbanísticas deberán bien suplementar las infraestructuras existentes, bien resolver por su cuenta las necesidades de saneamiento y depuración, supuesto para el que se incorporan determinadas condiciones.

-Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, Dirección General de Energía, de 13 de noviembre de 2014, indicando las siguientes consideraciones:



En la nueva documentación trasladada, versión preliminar modificada del PGOU de Parcent de octubre de 2014, no se contempla la actividad extractiva como actividad que potencialmente pueda desarrollarse en el término municipal, quedando establecida, de acuerdo con los cuadros de usos y aprovechamientos que aparecen tanto en la página 49 de la memoria justificativa como en la página 79 de las normas urbanísticas, como una actividad no permitida, sin que de la documentación haya podido obtenerse justificación de tal prohibición generalizada ni ponderación de esta prohibición en el ámbito del plan.

Por tanto, y de acuerdo con lo anteriormente expuesto, debe ponerse de manifiesto que existe un incumplimiento del artículo 122 de la vigente Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, que establece expresamente que cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.

-Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Medio Natural, de 18 de junio de 2014, de carácter favorable en cuanto a la afección a espacios de la Red Natura 2000. Este informe se ratifica mediante otro de fecha 29 de diciembre de 2014.

-Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Medio Natural, de 27 de noviembre de 2014, de carácter favorable en cuanto a la afección a terrenos forestales, monte público y vías pecuarias.

-Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, Dirección General de Industria, de 27 de junio de 2014, de carácter favorable, indicando la conveniencia de que en la mayor parte de las zonas de ordenación se incluyan como usos compatibles el industrial, terciario y artesanal, para permitir la incorporación de pequeñas actividades. Este informe se ratifica mediante otro de fecha 16 de diciembre de 2014.

-Agencia Valenciana de Turismo, de 9 de julio de 2014, de carácter favorable. Este informe se ratifica mediante otro de fecha 2 de diciembre de 2014.

-Confederación Hidrográfica del Júcar, de 16 de julio de 2014, de carácter favorable.

-Ministerio de Economía y Empresa, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, de 10 de julio de 2019, ratificando el anterior informe



favorable emitido por ese organismo en fecha 26 de noviembre de 2015, y recordando la normativa de aplicación a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

-Conselleria de Presidencia y Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua, Dirección Territorial de Alicante, de 5 de diciembre de 2014, de carácter favorable conteniendo la siguiente observación:

Viendo que los cambios introducidos en el nuevo texto propuesto podrían seguir suponiendo algún tipo de impedimento para el desarrollo de la actividad agraria, se propone que se sustituya la fórmula contemplada en la antigua Ley 4/1992 de Suelo No Urbanizable, según la cual a las construcciones agrarias se les aplicaba los mismos parámetros que a las viviendas, pudiendo esta Conselleria eximir del cumplimiento de algunos parámetros, por lo establecido en el artículo 20 de la hoy también derogada Ley 10/2004 de Suelo No Urbanizable, así como en el artículo 197.a de la actual Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, según el cual para las construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas no se establece parcela mínima, el porcentaje máximo de ocupación es del 50 % para las construcciones y sin límite para las instalaciones tales como invernaderos y balsas de riego, que pueden llegar a ocupar toda la parcela. Así mismo, sería conveniente que se indicara que todas las construcciones e instalaciones agropecuarias que se autoricen serán las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización y que para ello se recabará informe de esta Conselleria.

-Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, Dirección General de Energía, de 2 de diciembre de 2014, señalando la necesidad de incorporar las afecciones legales relativas a las infraestructuras energéticas, tanto en la memoria como en la cartografía, e incorporar las limitaciones relativas a la servidumbre de paso de energía eléctrica.

-Conselleria de Sanidad, Dirección General de Salud Pública, de 15 de diciembre de 2014, de carácter favorable, recordando la necesidad de que los nuevos desarrollos cumplan la regulación vigente en materia de calidad y uso racional del agua, suministro de energía eléctrica, prevención de la contaminación acústica y calidad del aire.



-Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, Servicio de Infraestructuras, de 26 de mayo de 2015, de carácter favorable condicionado al cumplimiento de la siguiente precisión:

La ficha de planeamiento y gestión del sector de suelo urbanizable Terciario-Residencial, deberá ser concordante con el plano de ordenación pormenorizada Zonas de Ordenación tanto en la distribución de la parcela de uso educativo, separada del uso residencial mediante vial, como la superficie de la misma de 5.300 m².

-Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante, de 15 de abril de 2016, de carácter favorable.

-Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, de 21 de septiembre de 2016, de carácter favorable desde el punto de vista del planeamiento viario.

-Diputación Provincial de Alicante, Área de Infraestructuras, de 6 de mayo de 2019, de carácter favorable, recordando que de acuerdo con el artículo 33.4 de la LCCV, en las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

-Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de 21 de diciembre de 2017, señalando que la propuesta es compatible con el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

-Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de 10 de diciembre de 2018, de carácter favorable al estudio de paisaje, considerando en todo caso que forman parte de la infraestructura verde el suelo zonificado como SNUC-IP y las zonas de afección visual indicadas en el apartado 3^a) del informe, y que será necesaria la elaboración de estudios de integración paisajística en estas zonas de afección visual y en los expedientes de minimización de impactos territoriales.



Consta en el expediente que en fecha 19 de mayo de 2014 el Ayuntamiento solicitó informe a los municipios de Murla, Benigembla y Tárbená, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo preceptuado en el artículo 83 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana (en adelante, LUV).

SEGUNDA.- La documentación se considera completa en los términos previstos en el artículo 64 de la LUV.

TERCERA.- En relación con el cumplimiento de las condiciones contenidas en la memoria ambiental, que se han transcrito en el antecedente I, debe indicarse lo siguiente:

- Respecto a la 1.a), se incorpora a la redacción del artículo 77.1.c.2 la previsión de que Las granjas no se podrán implantar en el SNU Común de Interés Paisajístico
- Respecto a la 1.b), se incorpora a la redacción del artículo 78 la previsión de que Por resultar incompatibles con los usos extractivos y ganaderos intensivos, en el SNU Común General las viviendas unifamiliares solo se pueden permitir a menos de 500 m de los suelos urbanos, urbanizables y de los 3 ámbitos de la DT4. Esta distancia será de 1.000 m con las granjas porcinas, conforme a lo especificado en el RD 324/2000, de 3 de marzo.
- Respecto a la 1.c), se incorpora a la redacción del artículo 81 la previsión de que Cuando se vaya a implantar una actividad industrial en el SNU deberá estudiar si afecta a las viviendas existentes, adoptando si es necesario las medidas correctoras pertinentes.
- Respecto a la 1.d), se incorpora a la redacción del artículo 82.3.a la previsión de que solo podrán tramitarse actuaciones para Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados relacionados con el turismo rural y agroturismo que solo se permiten si rehabilitan edificios existentes, considerándose de especial interés para el desarrollo turístico rural del municipio.



- Respecto a la 1-e), se incorpora a la redacción del artículo 82.3.c, que regula los campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, la previsión de que Solo se permiten dichas actividades a menos de 500 m de los suelos urbanos, urbanizables y de los ámbitos de la DT4.
- Respecto a la 1.f), se incorpora a la redacción del artículo 82.3.d, que regula las actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, la previsión de que solo se permiten a menos de 500 m de los suelos urbanos, urbanizables y de los 3 ámbitos de la DT4.
- Respecto a la 1.g), se incorpora a la redacción del artículo 82.3.b, que regula los centros recreativos, deportivos y de ocio, la previsión de que La localización deberá ser acorde con el art. 18 del PATRICOVA y compatible con los usos extractivos y de ganadería intensiva.
- Respecto a la 2, consta informe de 6 de mayo de 2019 del Área de Servicios e Infraestructuras de la Diputación Provincial de Alicante, de carácter favorable.
- Respecto a la 3, consta último informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de 10 de diciembre de 2018, de carácter favorable, reclamando que se introduzca en el documento la necesidad de elaboración de estudios de integración paisajística en las zonas de afección visual y en los expedientes de minimización de impactos territoriales. Se ha recogido esta consideración en el artículo 74 de las normas urbanísticas, que regula las áreas sometidas a expedientes de minimización de su impacto territorial, añadiendo que Se deberán acompañar de estudio de integración paisajística; y en el artículo 120.3 de las normas urbanísticas, que regula el trazado y protección de la infraestructura verde, se incorpora un apartado que indica Los usos que se implanten en la Zona de 100 metros a ambos lados de la CV-715 y suelos al norte de la CV-720 incluidos en la cuenca visual delimitada (plano EP-05 del estudio de paisaje) requerirán de la elaboración de estudio de integración paisajística que garantice la condición de espacio abierto de estos suelos.
- Respecto a la 4, la ficha de planeamiento y gestión del sector terciario/residencial incorpora, entre las condiciones de conexión e integración, la de que El desarrollo del sector estará supeditado a la capacidad de la EDAR de Llíber-Jalón o, en su caso, a la ampliación de la misma.
- Respecto a la 5, se incorpora a la redacción del artículo 74, la previsión de que El instrumento de planeamiento, documentación y procedimiento será el exigible por la



legislación vigente en el momento que se decida su desarrollo. Además, la delimitación de estos ámbitos ha excluido las parcelas vacías y se ha añadido al mismo artículo 74 la previsión de que La delimitación tiene carácter orientativo, y será el instrumento que las desarrolle el que deberá ajustar el ámbito con precisión a las parcelas exclusivamente edificadas, ya que cabe recordar que este instrumento es para minimizar el impacto que causan las viviendas existentes y no está concebido para que se puedan construir nuevas viviendas.

- Respecto a la 6, la memoria justificativa ha corregido los errores mencionados relativos al SNU Común Reserva y al sector de uso industrial/terciario. Respecto a los movimientos de tierra y vaciados, el artículo 65 indica que Se prohíben los movimientos de tierras que impliquen modificaciones orográficas intensivas, salvo aquéllas que se realicen con las limitaciones impuestas por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para la transformación del suelo que tenga por objeto mejorar u obtener su explotación agrícola y la extracción de áridos, de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

CUARTA.- En relación con el cumplimiento de las condiciones contenidas en diversos informes, que se han transcrito en el antecedente V, debe indicarse lo siguiente:

- Respecto al informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de 28 de mayo de 2014, se ha modificado el apartado 7 de la disposición transitoria primera, que regula las condiciones técnicas de dotación y funcionamiento del uso terciario en ausencia de ordenanza específica, en el sentido indicado. Además, el sector de suelo urbanizable es de uso global terciario, y la ficha de zona de terciario establece como usos compatibles los industriales de almacenamiento, taller y artesanía.

- Respecto al informe de Hidraqua de 12 de junio de 2014, la última documentación remitida indica que la capacidad del depósito es de 1000 m³.

- Respecto al informe de la Dirección General de Calidad Ambiental de 13 de noviembre de 2014, la ficha del sector recoge la siguiente condición: El instrumento de planificación urbanística por el que posteriormente se desarrollará el sector, deberá incluir un estudio acústico con el contenido mínimo especificado en el apartado B) del Anexo IV del Decreto 104/2006, en el que se analizará con mayor profundidad la necesidad de implantar medidas correctora.

- Respecto al informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de 11 de junio de 2014, el artículo 74 de las normas urbanísticas, que



regula las áreas sometidas a minimización de su impacto territorial, incorpora la obligación de que en los mismos se cumpla la legislación y planificación vigente en materia de prevención de incendios forestales, y en particular el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales. Las restantes condiciones se han incorporado en el artículo 86.4 de las normas urbanísticas, que regula la gestión de los terrenos forestales.

- Respecto al informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües de 12 de noviembre de 2014, la ficha del sector de suelo urbanizable recoge la condición de que El desarrollo del sector estará supeditado a la capacidad de la EDAR de Llíber-Jalón o, en su caso, a la ampliación de la misma.

- Respecto al informe de la Dirección General de Energía de 13 de noviembre de 2014, en materia de minas, el Plan recoge en las normas urbanísticas, dentro del capítulo de condiciones particulares relativas al suelo no urbanizable, en el artículo relativo a las condiciones de implantación de las actividades industriales y productivas, la compatibilidad de las actividades de extracción de áridos y tierras, recursos geológicos o mineros, que se podrán realizar en el suelo no urbanizable común.

- Respecto al informe de la Dirección General de Industria de 27 de junio de 2014, las zonas de ordenación de uso global residencial incorporan el uso terciario como compatible, y se introduce la zona de ordenación terciaria-aislada, con uso dominante terciario y usos compatibles industriales.

- Respecto al informe de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Presidencia y Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua de 5 de diciembre de 2014, el artículo 77 de las normas urbanísticas, que regula las construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales, incorpora las precisiones indicadas.

- Respecto al informe de la Dirección General de Energía de 2 de diciembre de 2014, el apartado 1.16 de la memoria informativa recoge un apartado relativo a las infraestructuras energéticas en el que se describen las existentes en el municipio, y el artículo 40 de las normas urbanísticas recoge el tratamiento de las infraestructuras energéticas de acuerdo con su legislación sectorial.

- Respecto al informe del Servicio de Infraestructuras de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte de 26 de mayo de 2015, si bien se ha eliminado la ordenación pormenorizada del sector, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 57 de la LUV, se



ha incorporado a la ficha de planeamiento y gestión del mismo la condición de que Se deberá prever una reserva de equipamiento docente SED-3 de 5.300 m², en consecuencia con el informe emitido por la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, que cumpla las condiciones del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

- Respecto al informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de 10 de diciembre de 2018, se ha recogido la consideración indicada en el artículo 74 de las normas urbanísticas, que regula las áreas sometidas a expedientes de minimización de su impacto territorial, añadiendo que Se deberán acompañar de estudio de integración paisajística; y en el artículo 120.3 de las normas urbanísticas, que regula el trazado y protección de la infraestructura verde, se incorpora un apartado que indica Los usos que se implanten en la Zona de 100 metros a ambos lados de la CV-715 y suelos al norte de la CV-720 incluidos en la cuenca visual delimitada (plano EP-05 del estudio de paisaje) requerirán de la elaboración de estudio de integración paisajística que garantice la condición de espacio abierto de estos suelos.

QUINTA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

SEXTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Generales y sus modificaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 84, 85 y 94.1, de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo



ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Parcent.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con la normativa urbanística, las fichas de planeamiento y gestión, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, y normativa del catálogo de bienes y espacios protegidos, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno. Alicante, 20 de enero de 2020.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón.- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03100-1000.

NORMATIVA

TÍTULO PRIMERO -DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO.- GENERALIDADES.

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) se integran entre los documentos que constituyen la parte con eficacia normativa del Plan General y, conjuntamente con el resto de documentos del mismo y los que en su desarrollo puedan aprobarse, regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico en el ámbito del Término Municipal. Se aplicarán, de acuerdo con su contenido y con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normas aplicables en todo el territorio del Término Municipal.



Artículo 2.- Regulación.

Estas NN.UU. se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico vigente que a continuación se detalla seguido de la referencia abreviada que se usará en adelante:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL2008)
- Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. (LOTPP)
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística valenciana (LUV).
- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (LSNU).

Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo.

- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial (ROGTU).
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
- Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Ley 12/2010 de 21 de julio, de la Generalitat, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo.



- Ley 9/2011 de 28 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

- Decreto 1/2011 de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3.- Documentos que integran el Plan General.

El Plan General está formado, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 64 de la LUV, por los siguientes documentos:

a. Documentos sin eficacia normativa:

- Memoria informativa.

- Planos de información.

- Memoria justificativa.

b. Documentos con eficacia normativa:

- Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.

- Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.

- Planos de ordenación.

- Catálogo de bienes y espacios protegidos.

c. Son documentos complementarios del Plan General:

- La Memoria Ambiental (e Informe de Sostenibilidad Ambiental)

- El Estudio del Paisaje.

- El Estudio de demanda de vivienda en el municipio.

- El Estudio de movilidad



- El Estudio acústico
- El Estudio de disponibilidad de recursos hídricos y
- El Estudio de sostenibilidad económica.

Artículo 4.- Vigencia y alteración del Plan General.

1. El Plan general entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción completa de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril y a los artículos 104 y 107 de la LUV.

Se establece como plazo mínimo de vigencia el de 10 años, sin perjuicio de que su contenido pueda alterarse, bien a través de la revisión o bien por la modificación del mismo con las previsiones de la legislación aplicable y las condiciones y requisitos que al efecto se establecen en este Título.

2, Este Plan General sustituye plenamente, en lo que al Término Municipal se refiere, a los precedentes instrumentos de planeamiento urbanístico municipal.

Artículo 5.- La revisión del modelo territorial. Sus indicadores.

1. El modelo de ordenación territorial, contenido en el presente Plan General, deberá ser objeto de revisión cuando se adopten nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural, motivada por la elección de un modelo o estrategia territorial distinta, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de extraordinaria importancia, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. En particular, serán causas de revisión las siguientes:

a. La reclasificación de suelo no urbanizable que no estuviera prevista en las DEUT.

b. La aparición de nuevas demandas de suelos y usos, de tal envergadura, que no pueda ser atendida mediante una modificación puntual del Plan.



c. El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el número de viviendas de nueva construcción alcance el 90% de las previsiones del plan.

d. La aprobación de uno o varios Planes de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó y aprobó el presente Plan General.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le es propia, podrá promover la revisión cuando así lo estime oportuno.

Artículo 6.- Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración singular de alguno/s de los elementos que lo integran.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 94 de la LUV sobre Modificación de los Planes, éstas se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan y las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

3. Cualquier modificación deberá justificarse en el mejor cumplimiento de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio como determinaciones esenciales con vocación de permanencia

4. No tendrá, la consideración de modificaciones:

a) La concreción del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable, al establecerse aquel con carácter provisional.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los, cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las magnitudes establecidas por el Plan.



c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, estén o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

Artículo 7- Efectos de la aprobación del Plan General y de sus alteraciones.

La aprobación y entrada en vigor del Plan General confiere los efectos previstos en el artículo 105 y siguientes de la LUV y en concreto:

I. Publicidad e información urbanística.

1. Que otorga el derecho a cualquier ciudadano a consultar su documentación y recibir información sobre su contenido y aplicación.

Los Planes, tanto aprobados como en tramitación o pendientes de aprobación, son públicos y todo ciudadano tiene derecho a consultarlos y obtener información en la forma y en los términos previstos en la legislación vigente (art. 105 LUV). El derecho a la información se hará efectivo, entre otros medios, mediante la difusión y consultas del contenido del Plan General vía internet a través de la página web del Ayuntamiento.

2. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento se referirán al régimen urbanístico aplicable al momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

3. Se autoriza el empleo de archivos informáticos del Plan General, sobre cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

II. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones del Plan General. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.



Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren. (art.110.2 LUV).

III. Ejecutoriedad

La aprobación de los Planes y Programas implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (art. 109 LUV).

Artículo 8.- Construcciones erigidas con anterioridad al Plan.

En particular la aprobación del Plan y su vigencia produce los efectos previstos en el artículo 111 de la LUV sobre las construcciones erigidas con anterioridad al Plan y para ello:

i. El Plan General expresa qué construcciones, erigidas con anterioridad a la aprobación del mismo, quedan en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.

ii.. En defecto de previsión expresa del Plan, que se contendrá en su caso en la correspondiente Norma, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

i. Ocupar el viario público previsto por el Plan.

ii. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie,

iii. Asimismo, las presentes NN.UU. establecen, en sus disposiciones transitorias, las distintas situaciones de edificios fuera de ordenación y de compatibilidad o incompatibilidad de las edificaciones erigidas con anterioridad a la vigencia del presente Plan y, asimismo, el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no



sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En éstos se autorizarán las obras de reforma o mejora que permita el planeamiento.

Artículo 9.- Interpretación del Plan General.

1. La interpretación de todos los documentos que conforman el presente Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

El Ayuntamiento se pronunciará mediante resolución motivada, previos los informes técnicos o jurídicos que resulten preceptivos y, además, los que se consideren oportunos.

2. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3. Las determinaciones del Plan General y, concretamente, esta normativa, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del tiempo en que han de ser aplicados.

4. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa (mayor escala=menor divisor)

6. La posible contradicción entre la normativa urbanística del presente Plan General y los planos se resolverá a favor de la prevalencia de la norma escrita respecto de éstos.

6. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios, una menor densidad de viviendas o Índice de aprovechamiento, la mejor conservación del patrimonio



protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen rural, la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y el interés más general de la colectividad.

7. Las definiciones vendrán referidas al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden del 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana), salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO SEGUNDO.- LOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 10.- Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

1. Las determinaciones que integran la ordenación urbanística del Plan General se dividen en: Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

2. La Ordenación Estructural sirve para dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio. Los Planes de desarrollo que establezcan, identifiquen o modifiquen la Ordenación Estructural serán aprobados (definitivamente) por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

3. La Ordenación Pormenorizada contiene una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción. Los Planes que definan o modifiquen la ordenación Pormenorizada serán aprobados por el Ayuntamiento.

Artículo 11.- Las determinaciones de la Ordenación Estructural.

La ordenación estructural la establece el Plan General para todo el territorio municipal y la constituyen las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto y, en particular, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 36 de la LUV siguientes:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Clasificación del suelo.



- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
- d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- e) Red. Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades, susceptibles de generar tránsito intenso.
- h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

Artículo 12.- Las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.

La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 37 de la LUV, las siguientes:

- a. Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
- b. Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- c. Fijación de alineaciones y rasantes.
- d. Parcelación de terrenos o régimen para parcelarios en función de los tipos edificatorios previstos.



e. Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

f. Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g. Ordenanzas generales de edificación.

h. En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

CAPITULO TERCERO - CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 13.- Normas Urbanísticas de carácter Estructural.

De conformidad con lo establecido en el artículo 149 del ROGTU, las NN.UU. de carácter estructural se concretarán en:

a) Clasificación del suelo,

b) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.

c) Ordenación del Suelo No Urbanizable.

d) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

e) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

f) ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

g) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos



mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.

h) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

i) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.

j) La definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar a efectos de aplicación de índices de edificabilidad como Superficie computable del Sector, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento,

k) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de un sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

l) Las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas normas pueden establecerse para cada sector o con carácter general para todos ellos, diferenciando las zonas industriales de las restantes

Artículo 14.- Normas Urbanísticas de carácter Pormenorizado.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 150 del ROGTU, las NNUU de carácter pormenorizado que deberán regir para todo el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente se concretarán en las siguientes:

- Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público y regulación de las condiciones de edificación de los mismos.
- Parcelación de terrenos o régimen para parcelarios en función de los tipos edificatorios previstos.
- Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.



- Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

TÍTULO SEGUNDO.- DEL DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

CAPITULO PRIMERO.-DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 15. Competencias

1. El desarrollo, gestión, ejecución y control de las determinaciones de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que, en el marco de la responsabilidad compartida establecida en la legislación vigente, correspondan a la Generalitat Valenciana y de la participación de los particulares en los términos definidos en este artículo.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los Organismos del Estado, de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

3. Los particulares tendrán derecho a participar, directamente o a través de asociaciones vecinales u otras formas de organización representativa, en el desarrollo del Plan General, en los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento espacial, de información medio ambiental o de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, así como a ejercitar los derechos de presentación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones, quejas y al ejercicio de la acción pública, todo ello en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 16. Actuaciones e Instrumentos para el desarrollo y ejecución del Plan.

1. Las actuaciones urbanísticas para el desarrollo y ejecución de este Plan General, en función de su cometido, podrán ser actuaciones de ordenación, de gestión y de



ejecución, llevándose a cabo a través de los respectivos y correspondientes instrumentos.

2. Las actuaciones de ordenación son las que completan la planificación espacial del Plan General, desarrollando sus determinaciones, complementándolas y, en su caso, modificándolas. Se realizan mediante los instrumentos de ordenación.

3. Las actuaciones de gestión son las que materializan jurídicamente las determinaciones del Plan general y, en su caso, posibilitando la equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación dentro de las áreas delimitadas al efecto. Se llevan a cabo mediante los instrumentos de gestión.

4. Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación correspondiente mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Se llevan a efecto mediante los correspondientes instrumentos de ejecución.

5. Los instrumentos de actuación urbanística, tanto los de ordenación como los de gestión y los de ejecución, una vez aprobados, junto con sus normas, ordenanzas y cualquiera otro documento de los mismos, son públicos. Cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento así como, previo los trámites que procedan, obtener copia de ellos. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos.

CAPITULO SEGUNDO ACTUACIONES, INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.

Artículo 17. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre, todo ello de conformidad con las determinaciones del Plan General.

Artículo 18. Instrumentos de Ordenación.



1. La ordenación definida por el Plan General es directa e inmediatamente aplicable en todos los suelos propuestos, suelos en los que el propio Plan General define la ordenación pormenorizada, actuando únicamente a través de los mecanismos de gestión y ejecución que correspondan, en su caso.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollo del Plan General, al ordenar todo el suelo previsto en el mismo, se instrumentará, de conformidad con los preceptos de la LUV y con lo dispuesto en las presentes normas, mediante alguna de las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes Parciales o Planes de Reforma Interior modificativos de la ordenación.
- b. Planes Especiales.
- c. Estudios de Detalle.
- d. Ordenanzas Especiales

3. A las anteriores figuras se les denominará Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General cuando estén expresamente previstos por éste y/o en la legislación aplicable, o bien cuando, aún sin estar previstos, se tramiten para desarrollar, completar y/o, en su caso, modificar las determinaciones del Plan General.

Artículo 19. Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural.

Según el Art. 168 del R.O.G.T.U., en referencia al Art. 72 de la L.U.V. pueden formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior con el objeto de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, pudiendo modificar la ordenación estructural, según lo previsto en los Art. 172 y siguientes del R.O.G.T.U., ajustando las determinaciones a las directrices del P.G.

Las nuevas soluciones de la red primaria han de mejorar su capacidad, sin desvirtuar la ordenación originaria, identificando las mejoras para el bienestar de la población.

El ámbito de los Planes será el definido desde el P.G. Si no hubiera sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica, la documentación del Plan



incorporará plano en el que se delimita el sector ordenado y los colindantes modificados, ajustándose a los criterios del R.O.G.T.U.

Artículo 20. Planes Especiales

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

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

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



3) Cuando el uso a implantar fuese una infraestructura o una dotación pública, la aprobación de un Plan Especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.

4) Las determinaciones, documentación, tramitación y efectos, serán para cada modalidad, los regulados por la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción y tramitación.

Artículo 21. Estudios de detalle.

Los Estudios de Detalle podrán prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes, sin alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que prevé el Plan.

Se podrán tramitar Estudios de Detalle en los siguientes supuestos:

- Si fuese necesario para crear nuevos viales en las zonas de tipología AIS y ACA.
- Para la ordenación volumétrica en la zona de ACA.
- Deberán comprender como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por el Plan.

No se podrá trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que establezca el Plan. En ausencia de regulación el límite queda establecido según lo dispuesto en el Art. 190.6 del ROGTU.

Artículo 22. Función complementaria de las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

1. El Ayuntamiento tramitará al menos las ordenanzas siguientes:

- Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.
- Ordenanzas Reguladoras de la Urbanización e Infraestructuras de Servicios.
- Ordenanzas Reguladoras de las Actividades industriales, terciarias y dotacionales.



- Ordenanzas Reguladoras de la Protección del Medio Ambiente: emisiones gaseosas, vertidos de residuos, riesgo de incendios, contaminación acústica y Plan Acústico según la Ley 7/2002 de Protección contra la Contaminación Acústica, lumínica, protección de especies vegetales, diseño y conservación del paisaje urbano, eficiencia energética y captación solar, Plan Local de Residuos según la Ley 10/2000 de Residuos.

. Ordenanzas Reguladoras de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación

2. El Ayuntamiento podrá dictar las oportunas ordenanzas municipales para regular, entre otros, los siguientes aspectos complementarios de las determinaciones del presente Plan General:

a. Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo.

b. Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, conforme a los usos previstos en el Plan General.

c. La imposición del canon de urbanización.

d. Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación que asume el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.

e. Las Bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.

En todo caso, las referidas ordenanzas, cuyo procedimiento de aprobación se regirá por las determinaciones de la legislación vigente en materia de régimen local, deberán ser conformes con las disposiciones estatales y autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones.

En ningún caso las previsiones de estas ordenanzas podrán entrar en contradicción con las determinaciones del presente Plan General ni supondrán un menoscabo de las



medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

Las Ordenanzas tienen un carácter complementario del Plan General.

CAPÍTULO TERCERO.- GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 23. Las actuaciones de gestión. Objeto y clases.

1. La gestión del Plan General se lleva a cabo mediante aquellas actuaciones que tienen por objeto la materialización jurídica de las determinaciones del mismo, posibilitando, en su caso la equidistribución, dentro de las áreas delimitadas al efecto, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, así como la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de la ordenación.
2. Las actuaciones de gestión pueden ser Integradas o Aisladas, según lo dispuesto en los artículos siguientes.
3. Las actuaciones de gestión urbanística requieren que, con carácter previo o simultáneo a la aprobación del instrumento de gestión específico, se haya aprobado la ordenación, pormenorizada del ámbito objeto de desarrollo.

Artículo 24. Actuaciones Integradas.

1. Las Actuaciones Integradas son las que se desarrollan mediante unidades de ejecución, y tienen por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación. Para ello, el Plan General:
 - a. Delimita las oportunas Unidades de Ejecución, tanto en suelo Urbano como Urbanizable, susceptibles de ejecutarse por medio de Actuaciones Integradas.
 - b. Establece sus condiciones de desarrollo en las pertinentes fichas de Planeamiento y/o gestión en la que se especifican sus características básicas.
 - c. Determina sus condiciones de conexión con las infraestructuras y servicios existentes.
 - d. Fija el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.



2. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, siendo competencia del Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta.

El Plan General recoge expresamente en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente a cada uno de los ámbitos de desarrollo que prevé, el criterio de gestión de las actuaciones integradas. No obstante esa previsión, el Ayuntamiento podrá siempre asumir la gestión directa de la Actuación Integrada en el acto de inicio del procedimiento de programación, de acuerdo con las que exigencias que a tal efecto impone la vigente legislación.

3. La formalización de la gestión de estas actuaciones se realizará a través de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Artículo 25. Actuaciones Aisladas.

1. Las Actuaciones Aisladas son las que tienen por objeto una sola parcela, que conlleva su edificación, y de ser necesario, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar.

2. La formalización de las actuaciones aisladas se realizará a través de alguno de los siguientes instrumentos de gestión o medidas:

- a. Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.
- b. Licencias de edificación.
- c. Transferencias de aprovechamiento.
- d. Reservas de aprovechamiento.
- e. Expropiación Forzosa.
- f. Ocupación directa.

3. Programa para el desarrollo de las Actuaciones Aisladas:

Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas procederán, en suelo urbano, como mecanismo de gestión, en los siguientes supuestos:



- a. Cuando requieran la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales a la parcela que estén pendientes de realizar, afectando distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus deberes urbanísticos.
- b. Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, se requiera para edificar la parcela la regularización de linderos y no haya acuerdo voluntario entre los afectados.
- c. Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, sea necesario repartir justamente sus costes y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo voluntario entre ellos.
- d. Cuando el inmueble se halle sujeto al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

No obstante lo anterior, será innecesario tramitar Programas de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

- En el caso de que la urbanización de una parcela no requiera afectar a propiedades de terceros.
- Cuando exista unanimidad entre los propietarios afectados en cuanto al planeamiento, su ejecución y al Proyecto de Edificación o Rehabilitación.

En estos casos, se podrá solicitar directamente Licencia de Edificación, que deberá cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente y los que, en su caso, establezca la correspondiente Ordenanza Municipal reguladora, y como mínimo deberá aportar junto con la petición los siguientes documentos:

- Proyecto de Edificación o Rehabilitación.
- Proyecto de Urbanización.
- Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir con la Administración en virtud del cual se concrete la cesión de las dotaciones públicas exigibles y, en su caso, la compensación de los eventuales excedentes de aprovechamiento.



4. Licencia de edificación.

Siempre que no proceda obligatoriamente la tramitación de un Programa de Actuación aislada, los propietarios de fincas en suelo urbano podrán materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propia, si la calificación urbanística de éstos lo permite, a través del otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación.

La tramitación y otorgamiento de esta licencia se regirá por lo dispuesto respecto a estos actos por la legislación vigente y, en su caso por la ordenanza que regule el procedimiento de aprobación. En todo caso deberán cumplirse las siguientes condiciones por los propietarios:

- a. Asumir, garantizar y cumplir los compromisos que sean exigibles al amparo de la legislación vigente.
- b. Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.
- c. Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar. Esta previsión, no obstante, se entiende sin perjuicio del derecho del propietario a disponer de esa cesión para compensar los excedentes de aprovechamiento que se pretendan edificar o, alternatively, a reservarse el aprovechamiento cedido.

CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 26. Proyectos para la ejecución de los planes.

1. Para la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes Documentos y/o Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos Proyectos y/o documentos, según su objeto de Ejecución, pueden ser de:
 - a. Parcelación



b. Urbanización.

e. Edificación.

d. Instalación de actividades

e. Otras Actuaciones Urbanísticas.

3. La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos proyectos podrá regularse por la ordenanza municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

CAPITULO QUINTO.- GARANTÍA ADMINISTRATIVA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 27.- Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística.

1. La actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística comprende todas las actuaciones de las Administraciones Públicas con competencias en urbanismo, tendentes a verificar y exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas y el planeamiento, así como a sancionar su incumplimiento.

2. Las administraciones públicas desarrollan esta actividad, mediante el sometimiento a la obtención de previa licencia, la compulsión a los administrados al cumplimiento de sus deberes, la imposición de las sanciones que, en su caso, procedan y la restauración del orden urbanístico infringido por actos efectuados en contra de lo establecido en la ordenación urbanística vigente.

Artículo 28. Actividad administrativa e intervención municipal de garantía de la legalidad urbanística. Alcance.

1. En particular la administración municipal ejercerá las siguientes actividades de garantía:

De control de la legalidad urbanística:

- Información.



- Licencias.
- Órdenes.
- Registros.
- De protección de la legalidad urbanística.
- De sanción por infracción urbanística.
- De inspección urbanística.

2. Los procedimientos y particularidades para el ejercicio de la esta actividad de intervención municipal quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación prevista en este Plan y en la legislación aplicable.

3. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos: Parcelación, Obras, Otras Actuaciones Urbanísticas, Ocupación y Actividades e Instalaciones.

4. El Ayuntamiento hará efectiva la publicidad del planeamiento a través de la información urbanística siguiente: Consulta directa del planeamiento, consulta previa a la solicitud de licencia, informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a una finca o sector, cédulas de Garantía urbanística (art. 200 LUV).

Artículo 29. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.



- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- La demolición de las construcciones.
- La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas, cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.
- Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesaridad de licencia.
- La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural: salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.



- La instalación de invernaderos.
- La colocación de carteles y valles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- La tala y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente 2.

2. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el número 1 de este artículo, cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta Ley, se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá la solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

4. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentivan.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con



renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

TÍTULO TERCERO DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 30. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos previstos en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

El Plan General establece el régimen urbanístico del suelo, mediante la división del Término Municipal atendiendo a su clasificación y zonificación urbanística. Las presentes NN.UU. establecen las determinaciones necesarias atendiendo a la división del suelo, así como estableciendo las condiciones a cumplir para su desarrollo y ejecución.

Artículo 31.- Facultades, deberes y cargas de la propiedad del suelo.

1. De conformidad con lo preceptuado en el artículo 18 de la LUV, la propiedad del suelo confiere a su titular los derechos y deberes establecidos en la legislación estatal, así como los derivados de la LUV y, en su virtud, de la ordenación y programación urbanística en cuyos términos se han de cumplir y ejercer.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

Artículo 32.- Clases y categorías del suelo.



1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y solo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.

2. El Plan General, respetando las disposiciones contenidas al efecto en la LUV y en el TRLS/2008, clasifica el suelo del Término Municipal, atendiendo a la realidad consolidada, al destino previsto y a la voluntad de su incorporación o no al proceso urbanizador, en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

La delimitación gráfica de cada uno de las clases y categorías de suelo se contiene en el correspondiente plano de ordenación estructural.

3. Los terrenos incluidos en cada una de las clases y categorías de suelo, definidas por el Plan General, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

CAPITULO SEGUNDO.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 33.- Suelo urbano (SU).

1. Definición y ámbito.- El suelo clasificado como Urbano (SU) por el Plan General está constituido por:

a. Los terrenos que, de conformidad con las determinaciones legales y la justificación contenida en la memoria, han sido delimitados como tales en los planos de ordenación del presente Plan General y que son:

1. El suelo que se encuentra ya transformado, constituido por las áreas con urbanización consolidada o semiconsolidada, que coinciden con los así clasificados por el planeamiento anterior más aquellos otros que, constituyendo operaciones de acabado o remate de borde urbano para su adecuación a la realidad construida y a la lógica urbanística de su desarrollo y ejecución, incorpora el presente Plan.

2. Categorías del suelo urbano y régimen urbanístico.

A efectos del régimen urbanístico aplicable se establecen, dentro del suelo urbano delimitado por el Plan, las siguientes categorías:



a) Suelo urbano con urbanización consolidada:

Es aquel que está sujeto al régimen de Actuaciones Aisladas.

También tienen esta condición las dotaciones públicas, insertadas dentro de la malla urbana, que no forman parte de ninguna unidad de ejecución y/o sector en suelo urbano, a efectos de su obtención con cargo a la actuación.

b) Suelo Urbano con urbanización no consolidada:

El Suelo Urbano sujeto a Actuaciones, Integradas, por considerar el Plan General más adecuado su desarrollo mediante este tipo de actuaciones, razón por la que el Plan incorpora dichos suelos a las correspondientes unidades de ejecución que vienen identificadas en los planos de ordenación y en las fichas de gestión.

Artículo 34.- Suelo urbanizable.- Definición y ámbito.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que mediante el Plan General se ha decidido incorporar al proceso urbanizador. Todo ello según ha quedado justificado en la memoria del Plan General.

2. Se incluyen en esta clase de suelo, tal como se ha justificado en la memoria del Plan General:

a) El sector que, en virtud del presente Plan General y atendiendo a su valoración, se delimita expresamente para ser soporte de nueva expansión urbana para la localización de pequeñas actividades terciadas-residenciales y dotacionales.

Artículo 35.- Suelo no urbanizable. Definición y categorías.

1. El Plan general clasifica como Suelo No Urbanizable (SNU) aquel que, siguiendo la definición legal, se ha considerado que debe ser destinado a los usos propios de su condición de rústicos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen, por la presencia de riesgos naturales o por ser inadecuados para el desarrollo urbano. Todo ello de conformidad con la estrategia territorial del presente Plan como de los objetivos y criterios establecidos en los Planes de Acción territorial que afectan al municipio.



2. El suelo no urbanizable se ordena mediante su división en categorías y en la asignación a cada una de ellas de las correspondientes especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

3. La totalidad del suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a. Suelo No Urbanizable Común (SNUC), que a su vez se integra por las siguientes zonas:

- SNU Común de Interés Paisajístico.

- SNU Común General.

b. Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) que está integrado por las siguientes zonas:

- SNUP de Montes.

- SNUP de Cauces.

- SNUP de Riesgo de Inundación.

CAPÍTULO TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.- LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

Artículo 36.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

El planeamiento divide el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística. A cada una de ellas le asigna una normativa de edificación, parcelación y uso global del suelo. Dichas zonas se regulan en el Título/Títulos correspondientes a las condiciones particulares de las distintas clases de suelo, de estas Normas.

Artículo 37.- Núcleo histórico tradicional y ordenación de inmuebles catalogados.

1. El Plan General delimita, como zona diferenciada, mi núcleo histórico tradicional, donde la ordenación urbanística mantiene la trama urbana en las mismas condiciones actuales.



2. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento cataloga los bienes inmuebles y adopta las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resultan de interés.

3. El catálogo de bienes y espacios protegidos contenido en el Plan General se considerará Ordenación Estructural en los términos que el propio Catálogo establece.

CAPÍTULO CUARTO.-SECTORES.

Artículo 38.- Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

1.- El suelo urbanizable que consiste en un único sector, se ordena pormenorizadamente, la sectorización permite la modificación, si resultase necesaria, de la ordenación mediante Planes Parciales de Mejora.

Artículo 39.- Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.

Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial de Mejora, las condiciones establecidas en la ficha de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:

A) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad.

B) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.

C) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.

D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.



E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.

F) Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, incluyendo las obligaciones derivadas de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

G) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas y condiciones se establecen para cada Plan Parcial en la correspondiente ficha de planeamiento y programación, y/o en su caso con carácter general en las normas de ordenación que tengan carácter de ordenación estructural

CAPITULO QUINTO - BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Artículo 40.- Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

El Plan General, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no Municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora que puede resumirse en:

- Carreteras.- La regulación en materia de carreteras está integrada por:
 - Ley 25/1988 de 29 de julio, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. núm. 182, de 30 de julio de 1988).
 - Real Decreto 1.812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS (B.O.E. núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).



La regulación de la Comunidad Valenciana en materia de carreteras está integrada por:

- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. núm. 1.016, de 25 de abril de 1991).

- De acuerdo con el informe de carreteras de Diputación se refleja en planos la zona de protección de radio 100 m en la intersección de las carreteras CV-720 y CV-715.

- Cauces públicos.- Las afecciones en materia de aguas se encuentran reguladas en:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio.

- Real Decreto 849/96, de 11 de abril, por el que se aprueba el REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (B.O.E. nº 103 de 30 de abril de 1986),

- Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Infraestructuras energéticas. Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la citada ley la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la ley y se regirá por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la Ley 10/1966, de 18 de marzo, de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, así como en la legislación especial aplicable.

- La servidumbre de paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyo fijo para la sustentación de cables conductores de energía, todo ello, incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

- La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la



legislación urbanística aplicable, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

- Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones, así como la tala de arbolado, si fuera necesario.

CAPITULO SEXTO.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO. Artículo 41.- Áreas de Reparto

El área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo. Mediante el área de reparto se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas.

La delimitación de las áreas de reparto se contiene en los planos de ordenación estructural. La delimitación de las áreas de reparto establecida por el plan en base a los criterios del artículo 55 y 56 de la LUV.

En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Artículo 42.- Aprovechamiento Tipo.

El plan fija los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad.

En todo caso, y aun cuando el Plan, el aprovechamiento tipo comporta para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permita la



cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO					
	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m2)	RED PRIMARIA ADSCRITA (m2)	IEB (m2/m2s)	SUPERFICIE AREPARTO (m2) APROVECHAMIENTO TIPO
AR-1	UE1-CASCO	16.362	320		16.682 0.172
AR-2	UE2-CASCO	3.620			3.620 1.8
AR-3	SECTOR TERCIARIO	36.057	1.104	0,47	37.161 0.4560

TÍTULO CUARTO REGULACIÓN DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

CAPITULO PRIMERO.- REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 43.- Alcance normativo.

En suelo urbano y en el sector de suelo urbanizable, a través de las normas urbanísticas, el Plan General establece la regulación detallada de los usos y actividades permitidos y prohibidos en las distintas parcelas. No obstante, siempre que se respeten las determinaciones de las presentes normas, podrán detallarse dichas determinaciones en lo referente a la localización, características y condiciones de implantación de los usos permitidos, mediante la aprobación de una Ordenanza específica.

Respecto al suelo no urbanizable, el Plan General establece para cada zona y categoría de suelo los usos primarios, fija los prohibidos y, en su caso, determina los compatibles. En esta clase de suelo serán los Planes Especiales que deban redactarse los que podrán regular más detalladamente el régimen de implantación de los usos permitidos en cada zona.



Artículo 44.- Clasificación de usos.

1. El Plan General clasifica los usos de la siguiente manera:

- Usos Residenciales. (RES).
- Usos Dotacionales. (DOT).
- Usos industriales y Terciarios. (IND/TER).

2. Los anteriores, usos quedan definidos como sigue:

a. Se entiende por Usos Residenciales (RES) los que comprenden actividades de residencia y alojamiento de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en la que existe una sola vivienda por parcela.
- Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Según el régimen jurídico aplicable en función de beneficios estatales o autonómicos, se distinguen otras dos categorías independientes de las anteriores:

- Vivienda Protegida: cuando cuente con la calificación correspondiente estando sujeta a los condicionantes derivados de aquélla.
- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección estatal o autonómica.

Los espacios y edificios destinados a vivienda deberán ajustarse a las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana sin perjuicio de la demás normativa aplicable.



b. Se entiende por Usos Dotacionales (DOT) los que corresponden a actividades cuya finalidad se encuentra en prestar servicios a la colectividad, relacionados con el desarrollo de un nivel adecuado de calidad de vida. Se distinguen en esta clase los siguientes tipos:

- Recreativo-deportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

- Educativo-cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.

- Servicio administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

- Servicio urbano-infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.

- Dotacional-residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicada a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

- Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquel los suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

c. Se entiende por Usos Industriales/Terciarios (TER) los que engloban las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, distribución, depósito, guarda y almacenaje



de bienes o productos, aparcamiento y similares, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

Se distinguen en esta clase los siguientes tipos:

Comercial (TCO): Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo y alimentos. Se corresponde con los locales destinados a la venta directa al público o a actividades de prestación de servicios directos asimilados al comercial, desarrollados por profesionales en el mismo local.

En edificios de uso mixto, los locales destinados a este uso deberán disponer de salida propia a la vía pública o espacio exterior seguro de modo independiente y separado de cualquier acceso que dé servicio a las viviendas.

En este uso se distinguen cuatro categorías:

- Tco-1: Comercial básico: incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales o de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta, no supere los 300 m2 útiles.
- Tco-2: Comercial secundario: Incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales o de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta, esté comprendida entre los 200 m2 y los 600 m2 útiles.
- Tco-3: Mediana superficie: Incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales o de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta, supere los 600 m2 útiles.
- Tco-4 Establecimientos de impacto territorial: incluye aquellos establecimientos destinados a actividades comerciales, o de prestación de servicios cuya superficie total dedicada a la venta es igual o superior a los 2.500 m2 útiles.

Este uso se considera no compatible con la edificación residencial y solo podrá disponerse en parcela propia calificada expresamente para su desarrollo con acceso principal desde calle de anchura libre no inferior a 12 metros.



Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

- Oficinas (TOF): Es el uso que corresponde a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, e incluye los establecimientos bancarios, las gestorías, inmobiliarias, asesorías, despachos profesionales, notarías, etc.

- Hotelero-hospedaje (THO): Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas.

- Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas (TRE): Es el uso que se corresponde con actividades vinculadas con el ocio, tiempo libre, esparcimiento y las que propician la relación entre las personas mediante La representación de espectáculos, la organización y administración de juegos, la restauración y otros.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, en este uso han de distinguirse, principalmente en función de la actividad, los siguientes:

a) Con la categoría de espectáculos públicos (TRE.1):

- Exhibiciones cinematográficas (Cin)

Exhibiciones teatrales o conciertos (Te).

Espectáculos deportivos (Dep)

- Fiestas bailes y atracciones (Fst).



b) Con la categoría de establecimientos públicos (TRE.2):

- Hostelería y restauración (Rest).
- Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).
- Pubs (Pbs).

c) Con la categoría de actividades recreativas (TRE.3)

- Juegos recreativos y de azar (Jr).
- Actividades recreativo/deportivas (R/Dep).
- Actividades educativas, culturales y de ocio (Clt).
- Actividades sanitario-asistenciales (Ast),

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

a) Si el aforo no excede de 50 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública, o espacio abierto, de ancho no inferior a CINCO (5) metros.

b) Si el aforo es igual o excede de 50 personas y no es superior a 150, tendrá fachada y salida a una vía pública, o espacio abierto, de ancho no inferior a SIETE (7) metros.

c) Si el aforo es igual o excede de 150 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública, o espacio abierto, de ancho no inferior a DOCE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS (12,50 m).

d) Si el aforo excede de 700 personas, tendrá fachada y salida a dos vías públicas, o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de SIETE (7) metros y la conjunta no inferior a TREINTA (30) metros.

- Estacionamiento de vehículos (ESV): Es el uso que corresponde a las actividades de guarda y depósito de vehículos. Salvo en el caso de aparcamientos vinculados en exclusiva a las viviendas de las que dependen, las salidas de los locales destinados a



este uso deberán disponerse de modo independiente, y separado de cualquier acceso que dé servicio a las viviendas. En este tipo se distinguen tres categorías:

- Garaje: Cuando la actividad se pretende desarrollar en el interior de una edificación o en sótano y para vehículos no vinculados al transporte regular de mercancías y/o viajeros.

- Aparcamiento: Cuando la actividad se pretende desarrollar al aire libre, sea en patio de manzana o en parcela privada, para vehículos no vinculados al transporte regular de mercancías o viajeros.

- Estacionamiento: Cuando la actividad se encuentra expresamente vinculada al depósito de vehículos destinados al transporte colectivo y/o al transporte de mercancías. Para el acceso de vehículos a cualquier propiedad desde la vía pública deberá obtenerse permiso expreso del Ayuntamiento. En el decreto de autorización se deberá hacer constar las condiciones que deberán reunir los accesos y las obras e instalaciones a que dicho permiso esté condicionado.

- Actividades industriales

- IND-1.-Almacén: Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista, y las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio, transporte u otros que requieran un espacio adecuado y separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Incluye las actividades de provisión de materiales y bienes de cualquier tipo para su distribución a las industrias o comercios minoristas. Incluye también las instalaciones para mercados centrales o cualquiera de tipo mayorista.

- IND-2.-Taller: Comprende Las actividades de tipo industrial tales como cristalerías, carpinterías, cuchillerías, fontanerías, reparaciones domésticas y similares, cuya implantación, por motivo de su volumen y/o características, no produzca molestias o suponga un peligro para el vecindario.



— IND-3.-Artesanía: Talleres donde el consumo máximo previsto para el local, obtenido sumando la potencia de los elementos motores y electromotores, sin aplicación de coeficientes de simultaneidad, no supere los 5 CV. No se permiten motores de explosión o de combustión interne. Solo podrán localizarse en planta baja, o vinculados a la propia vivienda. Será necesario que tengan la condición de actividad inocua. No podrán distorsionar la tipología básica de la zona donde se ubiquen.

— IND-4.- Industria: Comprende aquellas actividades que implican procesos de obtención y transformación de productos, a partir de materias primas o semitransformadas no compatibles con el uso de vivienda y, por tanto, no permitidas por el Plan para su implantación en núcleos urbanos residenciales, así como aquellas no comprendidas en el uso de taller por exceder los límites máximos establecidos para ello. Se incluyen en este uso, entre otras, las estaciones de servicio y suministro de carburantes y los talleres de reparación y 'mantenimiento de vehículos. Estas actividades se considerarán no compatibles con la edificación residencial y deberán disponerse en parcela propia calificada expresamente para su ejercicio.

— IND-5.- Estaciones de suministro de carburantes.

3. El desarrollo de cualquier uso o actividad implicará el cumplimiento exhaustivo de la legislación específica de la materia de que se trate. Deberá prestarse especial atención al cumplimiento de todas aquellas disposiciones vigentes que tienen por objeto la conservación del patrimonio natural.

Artículo 45.- Compatibilidad de los usos.

1. Por su nivel de compatibilidad, los usos se dividen en:

- Primarios o globales.
- Obligatorios.
- Permitidos.
- Permisibles.
- Compatibles.



- Prohibidos.

- Vinculados.

2. Los usos así divididos se caracterizan como sigue:

- Uso primario o global, es el uso prioritario de la zona o sector, el uso que da carácter a la zona y determina la calificación del suelo.

- Uso obligatorio es aquel que necesariamente debe incluirse en el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.

- Uso permitido es aquel cuya implantación es admitida por el Plan.

- Uso permisible es aquel cuya implantación no es contradictoria con el uso global, de modo que podría llegar a ser admitido si se acredita su compatibilidad con los valores del entorno en que se ubica y el Ayuntamiento estima su conveniencia, para lo cual deberá aportarse la documentación complementaria que justifique su oportunidad.

- Uso compatible es el que puede ser autorizado en un mismo edificio o parcela junto con otro u otros usos.

- Uso prohibido es aquel cuya implantación no está permitida por el Plan.

- Uso vinculado es aquel que no puede desarrollarse de forma independiente del uso principal.

Artículo 46.- Régimen de usos.

A excepción de los usos primarios, se admiten en suelo urbano y urbanizable los usos establecidos en la clasificación anterior con las condiciones que se establecen en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística del presente Plan General.

El régimen de compatibilidad de los usos permitidos en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente, cuyo uso primario o global sea el residencial, es el siguiente:



- Se tolerarán locales destinados a almacén, taller o artesanía siempre que, computando la totalidad de su superficie y la de sus locales de servicio y anejos, no suponga más del 50 % de la superficie construida del edificio en que se ubiquen, y siempre que se cumplan los requisitos acústicos adecuados.
- En suelo urbano podrán proyectarse edificios destinados a espectáculos, reuniones, centros culturales, recreativos y otros análogos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Público, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

CAPÍTULO SEGUNDO.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 47.- Remisión al Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

En general se integran, como parte de las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana relativas a:

- Parámetros Urbanísticos y Definiciones.
- Sistemas de Ordenación.
- Tipologías edificatorias, usos globales.
- Zonas de Ordenación Urbanística.

No obstante, no serán de aplicación las determinaciones del Reglamento de Zonas en todo aquello que se opongan a los contenidos de estas Normas.

Mediante Ordenanza complementaria de este Plan General se podrán regular las condiciones aplicables a los distintos tipos de ordenación y resto de condiciones de la edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

CAPÍTULO TERCERO.- REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 48.- Regulación de la urbanización.



Mediante Ordenanza complementaria de este Plan General se podrán regular las condiciones aplicables a las obras de urbanización que tengan que realizarse en los suelos dotacionales del Término Municipal. Asimismo, podrán regularse condiciones mínimas de obras de urbanización privadas.

TÍTULO QUINTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 49.- Definición.

De acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de Zonas, se considera zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituyendo el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística:

NUCLEO HISTÓRICO

AMPLIACIÓN DE CASCO

VIVIENDAS AISLADAS

TERCIARIO/INDUSTRIAL AISLADO

Para aquellas edificaciones incluidas con algún nivel de protección en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos, el régimen de usos será el de la zona de ordenación en que se localiza y sus parámetros urbanísticos de la misma, excepto que la ficha correspondiente establezca otros parámetros.

Artículo 50.-Condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenación.

En los artículos siguientes se establecen las condiciones particulares de las distintas zonas de Ordenación en lo referente al ámbito de aplicación y la configuración de la zona, remitiendo a la correspondiente ficha de Zona para aquellas determinaciones relativas a los usos pormenorizados y a los parámetros urbanísticos aplicables.



Con carácter general al objeto de favorecer la conservación y mantenimiento del patrimonio etnológico del municipio, y de fomentar su conservación y mantenimiento, los riu-raus incluidos en el catálogo, no computaran a efectos de edificabilidad y ocupación, en la parcela que se localicen, independiente de la categoría, de suelo, siempre que estén incluidos en el catálogo en condiciones de uso y funcionalidad.

Artículo 51.-Condiciones particulares de la Zona Ordenación de Núcleo Histórico (NUH).

1, Ámbito de aplicación.- La zona de núcleo histórico está constituida por el área expresamente grafiada con esta identidad en los planos de calificación del suelo del plan.

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

3. Parcela:

1) Parcela mínima: La preexistente, no permitiéndose agrupaciones, salvo en parcelas existentes, que se permite la agrupación de parcelas con un máximo de 300 m² de superficie y dos viviendas por parcela total. Para nuevas parcelas no edificadas se requiere una parcela mínima de 180 m² y máxima de 300 m² y longitud máxima de fachada 10 metros. Se busca mantener en la medida de lo posible la parcelación existente evitando la que sería la evolución natural de la construcción moderna hacia el agrupamiento de las parcelas pequeñas en otras cada vez mayores con la consiguiente distorsión de la imagen urbana.

2) Longitud mínima de fachada: 4,5 m.

3)- Círculo inscrito mínimo: 4 m.

Los dos apartados anteriores no serán de aplicación en el caso de sustitución de edificaciones existentes o parcelas vacantes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

4. Alineaciones:



- La alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente y la reflejada en el plano correspondiente.

- En obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior del edificio existente.

5. Usos permitidos: Los usos permitidos, en los edificios incluidos dentro del ámbito de aplicación de estas normas serán los contemplados en las fichas de zonas del Plan General.

6. Edificación:

- En el caso de obras de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.

- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior.

- Ocupación máxima: 100%. Se permitirán patios siempre que sean interiores, es decir, que no den directamente a un espacio público (calle, plaza, etc.).

- Altura de la edificación: PB+2 con una altura máxima reguladora será 9,5 m y altura mínima PB+1. Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado solo podrá ubicarse a más de 3,00 m de la alineación de calle.

En edificios catalogados rige la altura real del edificio.

Áticos: no se permiten

- Plantas bajo rasante: Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, cuyos huecos darán a algún patio interior y no a fachada.

- Cubierta: La imagen a preservar es la de las cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 25%. Se permiten las terrazas en cubierta siempre y cuando éstas no se perciban desde la calle y ocupen menos del 25% de la superficie en planta de cubierta y no se techen de ninguna manera, evitando la aparición de casetones de salida de escaleras, los cuales quedarán englobados en el resto de la cubierta.



- Patios: Se permitirá la existencia de patios que sean interiores. Los que tengan acceso directo desde la calle o cualquier otro espacio público tendrán un cerramiento exterior configurado como fachada.
- Vuelos: No se permitirán vuelos en la edificación, los únicos elementos volados permisibles serán el alero (cuyo vuelo máximo será de 45 cm) volando solo con saledizos de ladrillo o teja, no con elementos estructurales en voladizo. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 40 cm, siendo de losa ligera de espesor máximo 10 cm, de estructura de hierro del propio balcón empotrado a fachada o con saledizo de piedra.
- Huecos: La relación hueco/macizo oscilará desde el 10% de los huecos y el 90% de macizo hasta el 30% de los huecos y el 70% de macizo en el reparto de la superficie de fachada. Tanto en las fachadas a calle como en aquellas a patios internos u otros espacios que tengan visibilidad desde el exterior. En todos los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal, estando como mínimo en proporción 3/2. Estarán enrasados a fachada y no se permiten retranqueos en la puerta de acceso.

7. Elementos y materiales de construcción.

- Fachadas: Se emplearán revocos de textura lisa. Revestida y pintada en color blanco o piedra tradicional, mampostería a la manera tradicional. Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también en revoco de textura lisa del mismo color. Se permitirán los zócalos de mampostería careada de piedra natural en edificaciones que ya los tienen y no figuren como elemento negativo en la ficha correspondiente,
- Cubiertas: Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas curvas cerámicas de color natural, pardas y pajizas, y deben ser cerámicos también los elementos complementarios: tejas cumbre, remates laterales, etc.
- Carpintería: De madera tratada o imitación, en tonos tradicionales. Se prohíbe la carpintería de aluminio de color natural, plata u oro.
- Persianas: tradicional de madera



- Rejas: Se utilizarán rejas de forja, carceleras o panzudas. Se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.

Artículo 52.- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Ampliación de Casco. (ACA).

1. Ámbito de aplicación. La zona de ampliación de casco, está constituida por el área expresamente grafiada con esta identidad en los planos de calificación del suelo del plan.
2. Configuración de la zona. La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial,
3. Las restantes condiciones de ordenación pormenorizada, subzonas etc. Son las que se establecen en las correspondientes fichas de zona.

Artículo 53.- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Viviendas Unifamiliares Aisladas.- (AIS).

1. Ámbito de aplicación. La zona destinada a viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.
2. Configuración de la zona. La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.
3. Las restantes condiciones de ordenación pormenorizada, subzonas etc. Son las que se establecen en las correspondientes fichas de zona.

Artículo 54.- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación de Terciario Aislado (TER)

1. Ámbito de aplicación. La zona /terciaria aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.



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

3. Las restantes condiciones de ordenación pormenorizada, subzonas etc. Son las que se establecen en las correspondientes fichas de zona.

Artículo 55.- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Escolar (SED)

1. Ámbito de aplicación. La zona escolar está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan:

2. Las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.
- Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.
- Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Altura de cornisa $\leq 12 \text{ m}$.
- Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.
- Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

La parcela SED-3 en suelo urbanizable, se pondrá a disposición de la Conselleria, competente en materia educativa, cuando las necesidades educativas lo requieran.

TÍTULO SEXTO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 56.- División del Suelo No Urbanizable. Categorías



El Suelo, no Urbanizable queda definido conforme al Título 1 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (en adelante, SNU) en las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Protegido:

El suelo no urbanizable protegido comprende aquellos suelos ordenados conforme dispone el Art. 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat. Se corresponde con aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental o a su valor etnológico-cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su gestión, conservación y mejora.

En el Suelo No Urbanizable Protegido se distinguen las siguientes Categorías Diferenciales:

i SNU Protegido de Montes.

ii. SNU Protegido de Cauces.

iii. SNU Protegido de Riesgo de Inundación,

2. Suelo No Urbanizable Común:

El suelo no urbanizable común comprende aquellos suelos que no se someten a una protección específica conforme a los términos y condiciones de la citada Ley.

Dadas las características que presenta el territorio, se ha decidido establecer distintos tipos de SNU Común:

iv. SNU Común de Interés Paisajístico.

v. SNU Común General.

3. Áreas de Interés Específico (en adelante AIE).



Se establece la figura denominada AIE con el fin de dotar, a determinados enclaves, de un nivel de protección específico, con motivo de su catalogación derivada de legislaciones sectoriales. Distinguimos las siguientes AIE:

- a. Yacimientos arqueológicos y elementos patrimoniales.
- b. LIC del riu Gorgos.

Artículo 57.- Régimen jurídico.

1. Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable común tendrán las facultades y deberes establecidas por el artículo 5, 18 y concordantes de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, y aquellas disposiciones aplicables de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, o legislación vigente en cada momento.
2. Los titulares de suelo no urbanizable sujeto a protección especial tendrán las facultades y deberes previstos en el artículo 16 y concordantes de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, y aquellas disposiciones aplicables de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y demás normativa aplicable.
3. El Ayuntamiento velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

Artículo 58.- Régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat del Suelo No Urbanizable completada por las determinaciones del presente Plan General.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.



3. Sin perjuicio de las medidas de protección previstas en este Plan General, cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento.

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

Artículo 59.- Desarrollo del Plan General en SNU.

1. Las determinaciones que contiene este Plan General para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2. Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General ni las limitaciones impuestas por la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

- a. La protección de espacios forestales.
- b. La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- c. La adecuación de las vías rurales.
- d. La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.
- e. La protección del Dominio Público.



4. Cualquier obra o infraestructura que afecte a Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que se considere necesario para el desarrollo de los Suelos Urbanos o Urbanizables, deberán ser sometidos a la autorización de los Servicios Forestales que denegarán o aprobarán, si procede y con los necesarios condicionantes, la actuación mediante la correspondiente autorización administrativa, sin que ello implique en ningún caso la consideración de los mismos como suelo urbano o urbanizable ni su descatalogación.

Artículo 60.- Vías rurales.

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General. Estos actos están, en todo caso, sujetos a licencia municipal previa.

2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50 %, ni la alteración del arbolado.

Artículo 61.- Reutilización y rehabilitación de construcciones tradicionales anteriores.

1. Con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18.C, 23 y concordantes de la Ley 10/2004, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admite la reutilización de las construcciones tradicionales preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.

2. A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

3. 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.



Artículo 62.- Parcelaciones.

1. No podrán realizarse divisiones ni segregaciones parcelarias en Suelo No Urbanizable que no cumplan con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 del SNU.

2, Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las manifestaciones establecidas en el apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley 10/2004.

3. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 63- Disposiciones generales al suelo no urbanizable.

a. No podrán realizarse construcciones, cuando éstas sean autorizables, que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales donde expresamente se admita dicha tipología.

b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, sean pintadas sobre fachada o en paneles, o mediante cualquier soporte, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, el Ayuntamiento, o tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico a juicio del Ayuntamiento.

c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.



d. Las fachadas serán de color blanco, ocre o siena suaves.

e. La ocupación de la segunda planta será menor de la de la planta baja, con un máximo del 50% de la misma.

Artículo 64.- Cerramientos.

Los vallados serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 0,5 metros de altura, y el resto hasta 2,20 metros de altura total podrá completarse con enrejado metálico quedando prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes:

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

Artículo 65.- Intervenciones de Transformación.

1. Se prohíben los movimientos de tierras que impliquen modificaciones orográficas intensivas, salvo aquéllas que se realicen con las limitaciones impuestas por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para la transformación del suelo que tenga por objeto mejorar u obtener su explotación agrícola.

2. Se prohíben los vaciados del nivel natural de los terrenos más allá de la formación de bancales para transformaciones agrícolas, exigiéndose que la diferencia de cota entre dos contiguos nunca sea superior a la altura de las plantaciones en producción (árboles jóvenes) o dos (2) metros.

3. Se prohíben las elevaciones de cota de terrenos que sufren procesos de inundación, si éstas afectan a terceros o al régimen hídrico normal.

Artículo 66.- Conservación y mantenimiento de fincas.



Las fincas deberán mantenerse en su estado natural o de cultivo y en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene, debiendo mantener las condiciones del espacio natural en que se localizan.

Artículo 67.- Autorizaciones de uso y aprovechamientos. Construcciones Autorizadas.

1. En Suelo No Urbanizable Común (SNUC):

a. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en este Plan General.

b. No se podrán realizar otras construcciones que las permitidas en los arts. 20 y concordantes de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable y conforme a las determinaciones y condiciones allí establecidas.

c. Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones declaradas de Interés Comunitario conforme a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley 10/2004.

2. En Suelo No Urbanizable Protegido (SNUEP):

a. Además de Las limitaciones del número anterior que serán vigentes para todo tipo de Suelo No Urbanizable, en los terrenos que constituyen parte del Suelo No Urbanizable Protegido, no podrán autorizarse usos ni edificaciones que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretende proteger.

b. Todo ello conforme a las condiciones específicas de cada zona.

Artículo 68.- Viviendas en Suelo No Urbanizable Común.

La construcción de viviendas en SNUC requieren, en todo caso, La tramitación de expediente administrativo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/2004, sin perjuicio de que mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de dicha tramitación.

Artículo 69.- Usos Compatibles e Incompatibles en el Suelo No Urbanizable Común.



Los previstos en la Ley 10/2004 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, y aquellas disposiciones aplicables de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Artículo 70.- Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.

1. Conforme se dispone en el Art. 29 de La Ley 10/2004 del Suelo no Urbanizable, en las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. No estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que conforme a su legislación sectorial estén exentas de la misma.

3. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el Ayuntamiento la calidad y legitimación por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en la legislación urbanística.

6. Las actuaciones para la ejecución de obras e infraestructuras o servicios públicos de especial importancia por su impacto territorial supramunicipal requerirán la aprobación de planes especiales de protección, integración y funcionalidad de las



dotaciones e infraestructuras públicas que se pretendan implantar en los términos previstos en la legislación urbanística o, en su caso, en los planes de acción territorial, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica reguladora de las infraestructuras de carácter energético.

Artículo 71.- Actuaciones promovidas por los particulares.

1. En términos análogos al apartado anterior, y conforme se dispone en el Art. 30 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, estarán sujetos a licencia urbanística municipal y en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en la Ley, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en el Art. 7.2 de la Ley.

2. Todos los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable protegido requerirán, además, de informe favorable de la Conselleria competente en materia de territorio, y de las autorizaciones preceptivas determinadas en la legislación sectorial correspondiente.

3. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en la ley, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. La falta de emisión en plazo de los informes y las autorizaciones correspondientes producirá los efectos establecidos en las normas reguladoras de los procedimientos que sean de aplicación por razón de la materia.

4. En los actos de uso y aprovechamiento autorizables en el suelo no urbanizable que tengan como objetivo la adecuada recuperación o revitalización del patrimonio arquitectónico rural por sus especiales valores, podrá eximirse justificadamente de las limitaciones establecidas en el planeamiento, cuando impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo, previo informe favorable de la Conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo y patrimonio cultural valenciano.



5. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo no urbanizable, sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

Artículo 72.- Actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable sujeto a licencia municipal.

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común del sector primario previstos en los artículos 20 a 23 de la Ley 10/2004, serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las Consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido previstos en el artículo 17 de la ley 10/2004, serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de territorio.

Artículo 73.- Actividades que precisan de declaración de interés comunitario.

La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en los artículos 24 a 27 de la Ley 10 /2004 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.



Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

Tampoco la requerirán, los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

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

Asimismo, tampoco requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que excepcionalmente vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como no urbanizable protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la Conselleria competente en materia de espacios naturales.

Artículo 74.- Áreas sometidas a expedientes de minimización de su impacto territorial.

En suelo no urbanizable común, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de suelo no urbanizable, se delimitan tres áreas de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas existentes en suelo no urbanizable y que cumplen los requisitos establecidos en la citada disposición. La delimitación tiene carácter orientativo, y será el instrumento que las desarrolle el que deberá ajustar el ámbito con precisión a las parcelas exclusivamente edificadas, ya que cabe recordar que este instrumento es para minimizar el impacto que causan, las viviendas existentes y no está concebido para que se puedan construir nuevas viviendas.

En los citados ámbitos será de obligado cumplimiento la legislación y planificación vigente en materia de prevención de incendios forestales y, de forma específica, el



Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de, emergencia por incendios forestales, o normativa que la sustituya.

El instrumento de planeamiento, documentación y procedimiento será el exigible por la legislación vigente en el momento que se decida su desarrollo. Se deberán acompañar de estudio de integración paisajística.

CAPÍTULO SEGUNDO.- CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

SECCIÓN 1.- Usos, Actividades y Aprovechamientos en Suelo No Urbanizable Común.

Artículo 75.- Generalidades.

1. En suelo no urbanizable común, identificado en la cartografía del Plan General, bajo la clave SNUC, comprende el conjunto de terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el Art. 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el Art. 100 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

a. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c. En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlos, en particular, respecto de las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.



d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e. Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.

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

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

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

c. Fachadas: Se emplearán revocos de textura lisa. Revestida y pintada en color blanco o piedra tradicional, mampostería a la manera tradicional. Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también en revoco de textura lisa del mismo color.

d. Cubiertas: Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas árabe o similar de color natural, pardas y pajizas, y deben ser cerámicos también los elementos complementarios: tejas cumbrera, remates laterales, etc.

e. Carpintería: De madera tratada o imitación, en tonos tradicionales. Se prohíbe la carpintería de aluminio de color natural, plata u oro.



f. Persianas: tradicional de madera

g. Rejas: Se utilizarán rejas de forja, carceleras o panzudas. Se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.

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

i. La ocupación de la segunda planta será menor de la de la planta baja, con un máximo del 50% de la misma

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

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

1. Con carácter general al objeto de favorecer la conservación y mantenimiento del patrimonio etnológico del municipio, y de fomentar su conservación y mantenimiento, los riu-raus incluidos en el catálogo, no computaran a efectos de edificabilidad y ocupación, en la parcela que se localicen, independiente de la categoría de suelo, siempre que estén incluidos en el catálogo, en condiciones de uso y funcionalidad,

4. En suelo no urbanizable común (SNUC), se podrán realizar los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.



b. Con las limitaciones que se señalan, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal para la edificación en suelo no urbanizable común se podrán ejecutar las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales. Tales como almacenes vinculados a la actividad agrícola, o forestal, invernaderos, viveros, y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, o forestal o cinegética o para la conservación del medio natural y la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad.
- Vivienda aislada y familiar.

c. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

- Generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.
- Actividades terciarias o de servicios.

Artículo 76.- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos.

Se podrán realizar en todo el Suelo No Urbanizable Común.

Se estará a la regulación dispuesta en la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, y a la Ley 4/2004 de Territorio y Protección del Paisaje de la Generalitat.

Elaboración de estudios de integración paisajística para los expedientes de minimización de impactos territoriales (ámbitos DT4).

SECCIÓN 2- Usos o aprovechamientos sometidos a licencia municipal.

Artículo 77.- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.



Se estará a lo dispuesto en el Art. 20 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, en su nueva redacción por Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo y Art. 449 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

Usos adscritos al sector primario en suelo no urbanizable común (en referencia al Art. 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable).

1. Se consideran usos adscritos al sector primario los siguientes:

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

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

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

1º. Almacenes de materias primas y aperos.

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



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

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

5°. La implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

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

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

Estas construcciones e instalaciones deberán cumplir además los siguientes parámetros Urbanísticos:

- Casetas de aperos. Solo se permiten en SNU Común con las siguientes condiciones:

Previo Informe favorable de la Conselleria de Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua y con los siguientes parámetros:

- Parcela mínima será la existente, con anterioridad a la exposición pública del presente Plan general, no se permiten en parcelas que provengan de segregaciones.
- Ocupación máxima de parcela del 1% y superficie construida máxima de 20 m2



- La construcción se realizará en todo caso a 5 m de linde y a 10 m de camino.
 - La altura máxima será de 1 planta y 4 m.
 - La altura mínima del alféizar de las ventanas será de 2 m (medidas desde el forjado o solera inferior de la edificación).
 - No requerirán de ningún tipo de servicio urbanístico, a excepción de la posibilidad de autorizar la instalación de agua potable por motivos higiénico-sanitarios con el sistema de vertido y depuración que autorice la normativa vigente. La tubería de acometida para el agua potable, será de un diámetro máximo de 25 m.
- En las Instalaciones necesarias para el plan de modernización y optimización de regadíos en Suelo No Urbanizable Común, la edificación será como máximo de 2,5x2,5 m², es decir una superficie máxima de 6,25 m², sin que requiera informe de la Conselleria de Agricultura al respecto. Con las siguientes condiciones:
- La altura máxima de coronación será de 2,50 m
 - La cubierta será de teja árabe vieja o envejecida en una sola pendiente.
 - Distancias a camino de 4,00 metros
 - Distancia a linderos de 3,00 metros
 - Fachadas exteriores de color blanco.
 - Huecos de reducidas dimensiones, con una única puerta de acceso.
 - En ningún caso, estas construcciones podrán destinarse a un uso distinto al que se autorizan, ni podrán formar parte de futuras ampliaciones, salvo que se tramiten las oportunas licencias y/o autorizaciones, cumpliendo las condiciones y parámetros de las mismas.
 - Se deberá aportar certificado acreditativo de la Comunidad de Regantes y usuarios Vall del Pop; acreditando la necesidad de la instalación y la disponibilidad de la red general de riego a la nueva demanda, en proximidad y caudal suficientes



- Granjas y otras construcciones agrícolas.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- La altura máxima será de 1 planta y 5 m.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/ m².
- Separación lindes y caminos: 10 metros.
- No obstante, en el informe que con carácter previo a la concesión de la licencia debe solicitarse a la Conselleria de Agricultura, ésta podrá proponer motivadamente que se modifiquen algunos de los requisitos anteriores, siempre que estén justificados en estrictas necesidades de la actividad agraria o ganadera, salvo la altura máxima.
- Se justificara su situación a 500 metros de distancia del suelo urbano o ámbitos delimitados en el presente Plan general como Disposición Transitoria cuarta de la Ley 10/2004 de suelo no urbanizable.

Artículo 78.- Vivienda Aislada y Familiar.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 21 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 450 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

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.

En virtud de lo establecido en el Art. 21 y concordante de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, se definen los siguientes requisitos objetivos



para autorizar, en su caso, vivienda aislada y familiar que, para EL SNUC General, que es la única categoría de suelo en que se permite. Tendrá que cumplir los siguientes requisitos:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela: 50 metros.
- Distancia mínima a linderos: 15 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,03 m²/m².
- Superficie ocupada por la edificación: no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda de la ocupada por la edificación.
- La ocupación de la segunda planta será menor de la de la planta baja, con un máximo del 50% de la misma

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, con independencia de los parámetros anteriores.

Por resultar incompatibles con los usos extractivos y ganaderos intensivos, en el SNU Común General las viviendas unifamiliares solo se pueden permitir a menos de 500 m de los suelos urbanos, urbanizables y de los 3 ámbitos de la DT4. Esta distancia será de 1.000 ni con las granjas porcinas, conforme a lo especificado en el RD 324/2000, de 3 de marzo.

SECCIÓN 3.- Usos o aprovechamientos sometidos a previa declaración de interés comunitario.



Artículo 79.-Generación de energía renovable

Se estará a lo dispuesto en el Art. 24 y concordantes de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 451 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

- Parcela mínima:

- 10.000 rn2

Artículo 80.-Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 26 y concordantes de La Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 452 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable, requerirá su declaración de interés comunitario y, la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, en los términos previstos en la ley 10/2004 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En todos los casos y con cargo exclusivo a La correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y Los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas

Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

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 fueran necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.



La superficie mínima de la parcela que se fija para cada uso permitido en el presente Plan General quedará, en todo caso, vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

En los artículos siguientes se concretan las condiciones de implantación de las distintas actividades.

Artículo 81.- Condiciones de implantación de las actividades industriales y productivas.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 25 y 26 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y Art. 452 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Solo se permiten en el suelo no urbanizable General. En especial se tendrán en consideración las siguientes condiciones:

1. Las construcciones destinadas a actividades industriales o productivas, deberán ser de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
2. Solo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:
 - a. Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, con el cincuenta por ciento de la parcela libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.
 - b. Solo tendrán cabida en el SNUC General, que es la única categoría de suelo en que se permite.
 - c. Las actividades de extracción de áridos y de tierras, recursos geológicos o mineros se realizarán a una distancia mínima de 500 m lineales desde los perímetros de suelos urbanos, urbanizables y de los núcleos consolidados de viviendas en suelo no urbanizable, así como en el área de protección del LIC del riu Gorgos y la unidad de paisaje de Serra del Carrascar, como área de protección ante el uso de materiales explosivos en la actividad minera.



Se estará, asimismo, a lo dispuesto con carácter obligatorio para este uso en el Art. 452.1.c) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

Que se trate de actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca del origen de la materia prima.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Cuando se vaya a implantar una actividad industrial en el SNU deberá estudiar si afecta a las viviendas existentes, adoptando si es necesario las medidas correctoras pertinentes

Las actividades a que se refiere este artículo podrán, justificadamente, quedar exentas del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario.

Parámetros urbanísticos:

- Parcela mínima:

- 10.000 m²

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

- Distancia mínima a linderos: 10 metros.

- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 15 metros.

- Altura máxima de edificación: 1 planta (5 metros).



No obstante lo anterior, para aquellos elementos necesarios para la instalación, como chimeneas, silos, etc. la altura será libre justificadamente.

- Edificabilidad: 0,05 m²/m² con carácter general con un máximo de 1.000 m² y 0,2 m²/m² para actividades industriales o productivas vinculadas con el sector agrícola.
- Superficie ocupada por la edificación: 5% con carácter general y 20% para actividades industriales o productivas vinculadas con el sector agrícola.

Artículo 82.- Condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana en su nueva redacción por Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo y Art. 453 a 457 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. A tal efecto:

1. Con carácter general para todas las actividades terciarias y de servicios:

La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por ciento de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal o, en su caso, en su estado natural primitivo. Este porcentaje no será de aplicación en el caso de campamentos de turismo o de centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, precisen ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación. En el caso de centros educativos o sanitarios, a los efectos del cumplimiento de dicho porcentaje se computarán las superficies libres de edificación destinadas a actividades deportivas o de esparcimiento vinculadas al centro.

En caso de implantación de servicios mediante plan especial, será éste el que fije las condiciones de parcela más adecuadas a la prestación del servicio y a la adecuación al entorno.



2. La superficie de la parcela que se aporte en cada una de las actuaciones quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

3. Solo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

a. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados relacionados con el turismo rural y agroturismo que solo se permiten si rehabilitan edificios existentes, considerándose de especial interés para el desarrollo turístico rural del municipio.

En este caso, se exceptúa del requisito establecido en la Ley 10/2004 de que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos, así como del de parcela mínima establecida en la Ley previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

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

Los acabados finales de los establecimientos de restauración y hosteleros serán los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar, o sean compatibles con la misma, teniendo en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

Parámetros urbanísticos, para todas las categorías de SNUC, para las instalaciones que estén sometidas a DIC:

- Parcela mínima: no procede.
- Distancia mínima a linderos: La existente, salvo para ampliaciones que será de 5m.



- Distancia mínima a caminos, vías rurales: La existente, salvo para ampliaciones que será de 5m.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m²/m², con un máximo de 500 m².
- Superficie ocupada por la edificación: 5%.

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

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

Su implantación solo será posible cuando no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

La localización deberá ser acorde con el art. 18 del PATRICOVA y compatible con los usos extractivos y de ganadería intensiva

Parámetros urbanísticos:



- Parcela mínima: 10.000 m². SNU Común General para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m²c y de 5.000 m² para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m²c y 15.000 SNUC de interés paisajístico
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
- Altura máxima de edificación: 1 planta (5 metros).
- Edificabilidad: 0,05 m²/m².
- Superficie ocupada por la edificación: 5%

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

c. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas solo se permiten dichas actividades a menos de 500 m de los suelos urbanos, urbanizables y de los ámbitos de la DT 4^a.

Parámetros urbanísticos: Con carácter general los necesarios para el desarrollo de la actividad y el cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente.

En todo caso se respetarán los siguientes parámetros para todas las categorías del SNUC:

- Parcela: mínima: 10.000 m² SNU Común General y 15.000 SNUC de interés paisajístico, máxima: 30.000 m².
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.



- Altura máxima de edificación: 1 planta (5 metros).

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

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

- Parcela mínima: 10.000 m² SNU Común General para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m²c y de 5.000 m² para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m²c y 15.000 SNUC de interés paisajístico

- Distancia mínima a linderos: 10 metros.

- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.

- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 metros).

- Edificabilidad: 0,1 m²/m²,

- Superficie ocupada por la edificación: 10%

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

e. Estaciones de suministro de carburantes; cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se localicen en las áreas de servidumbre de carreteras.



En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

- Parcela mínima: 5.000 m² SNU Común General
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Distancia mínima a caminos, vías rurales: 10 metros.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 metros).
- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Superficie ocupada por la edificación: 10%

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

Se entenderá incluido en el límite máximo de ocupación las marquesinas que se puedan utilizar en la instalación de la estación de suministro de carburantes, si bien ésta no computará como edificabilidad.

f. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas. No se permiten en ninguna categoría de suelo.

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



CAPÍTULO TERCERO.-CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

SECCIÓN 1.- Generalidades.

Artículo 83.- Obras, Usos y Aprovechamientos en SNUP.

La eventual localización de cualquier instalación, construcción u obra que pretenda localizarse en esta categoría de suelo, deberá cumplir estrictamente lo dispuesto en el la Ley 19/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

En cualquier caso, en función de las diversas zonas, serán autorizables los siguientes usos y actividades de acuerdo a los siguientes Artículos.

SECCIÓN 2.- Suelo No Urbanizable Protegido de Montes (SNU-PM).

Artículo 84.- Caracterización y localización del SNU-PM.

Se trata del suelo grafiado como tal en la cartografía del PG, localizado en diversas partidas del término municipal, clasificado como forestal en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, así como los pequeños valles y abancalamientos, en el interior de estas sierras,, dedicados a la explotación agrícola.

Artículo 85.- Usos permitidos y prohibidos en SNU-PM.

1. Previa licencia urbanística, y al amparo del PG, se permiten los usos actualmente existentes, tanto de carácter forestal como cinegético, agrícola, ganadería extensiva o aquellos sometidos al régimen general de las obras públicas, conforme a las prescripciones y tramitaciones establecidas en caso por las Administraciones correspondientes.

2. Se autorizarán obras tendentes a la conservación para los usos existentes legalmente implantados, tanto viviendas aisladas y unifamiliares como edificaciones de uso comercial u hostelero, así como aquellas vinculadas a las explotaciones agrícolas bien ya implantadas bien autorizadas por la Conselleria competente en materia forestal y agraria.



3. Se prohíben el resto de usos, tanto nuevas viviendas aisladas y unifamiliares como aquellas construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, la explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, la generación de energía renovable, las actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

Artículo 86.- Gestión de los terrenos forestales.

1. Gestión del terreno forestal.

a. A los efectos del presente PG, se consideran montes o terrenos forestales los así definidos en artículo 2 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana.

b. El régimen de gestión de los terrenos forestales es el referido con carácter general por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

c. Se promoverá la firma de convenios, consorcios o cualquier otra figura prevista por la legislación, entre la Administración forestal y el Ayuntamiento o los propietarios particulares de terrenos forestales para la realización de labores de reforestación y regeneración, trabajos y tratamientos de prevención y extinción de plagas y enfermedades y de prevención de incendios.

d. La repoblación de terrenos forestales deberá ajustarse a las normas y planes sectoriales que le sean de aplicación.

2. Aprovechamientos forestales:

a. A efectos del presente PG, se consideran aprovechamientos forestales las maderas, productos de entresaca, leñas, cortezas, pastos, frutos, semillas, plantas aromáticas, medicinales y condimentarias, setas y demás productos que se generen en los terrenos forestales. Dichos aprovechamientos requerirán de autorización de la Conselleria competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de otros permisos pertinentes en función de las legislaciones sectoriales de aplicación.

b. Los aprovechamientos forestales en el municipio deberán ajustarse a lo dispuesto en las normas y planes sectoriales que le sean de aplicación.



c. Se prohíbe, con carácter general, la transformación de los terrenos forestales a usos agrícolas.

d. La extracción de productos forestales se realizará exclusivamente a través de vías previamente autorizadas por la administración forestal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana.

3. Selvicultura:

a. Se deberán aplicar técnicas silvícolas lo menos agresivas posible para mejorar la biodiversidad y multifuncionalidad del ecosistema forestal, evitando, con carácter general, las acumulaciones innecesarias de combustible en el monte.

b. En la planificación de las intervenciones se tenderá a la formación de masas que protejan el suelo adecuadamente y a la vez tengan una estructura con discontinuidad horizontal y vertical de combustible para reducir el riesgo de incendios.

4. Incendios Forestales.

a. En general y en materia de incendios forestales, este PG está sujeto a lo determinado por la legislación sectorial específica en la materia.

b. En particular, se establecerán las medidas necesarias para la prevención y extinción de incendios en el municipio.

c. Sin perjuicio de lo dispuesto en la LSNU, el Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados, establece en su artículo 4 que los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no se podrán destinar al pastoreo, en los .cinco años siguientes.

d. Se prohíbe el uso del fuego con cualquier finalidad en todo el ámbito del SNU-PM, así como arrojar fósforos, colillas y el uso de cartuchos de caza provistos de tacos de papel.



e. Tanto en el Plan Local de Prevención de Incendios Forestales, perceptivo según el artículo 38 del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana, como en el Plan de Actuación Municipal Frente al Riesgo de Incendios, regulado en el Decreto 163/1998 del Gobierno Valenciano, que se redacten a nivel municipal, deberá considerarse el SNU-PM como un Área de Especial Protección y Prioridad de Defensa, figura a la que se hace referencia en el artículo 140 del Decreto 98/1995 anteriormente mencionado.

Artículo 87.- Actividades de uso público en terrenos forestales.

1. Salvo que exista una legislación o normativa sectorial, o por razones objetivas justifiquen el establecimiento de una restricción, será libre el acceso a todas las zonas para la práctica responsable y respetuosa con el medio ambiente de actividades deportivas tales como la escalada, el senderismo, el montañismo, la espeleología y otras análogas que se desarrollen necesariamente en el medio natural.

2. Actividades recreativas y de esparcimiento vinculadas a construcciones.

a. únicamente se autorizarán las actividades recreativas y de esparcimiento vinculadas a construcciones que no vaya en contra de las finalidades establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana.

b. Solo se permitirán en las áreas acondicionadas al efecto.

c. Tendrán la consideración de equipamientos públicos y se explotarán directa o indirectamente por el Ayuntamiento, con la aplicación de medidas correctoras en materia de contaminación acústica, eliminación de barreras arquitectónicas y de espectáculos públicos, seguridad e higiene.

3. Normas generales de circulación motorizada por viales:

a. Con carácter general, se cumplirá las normas contempladas en el Decreto 8/2008, de 25 de enero, del Consell, por el que se regula la circulación de vehículos por los terrenos forestales de la Comunitat Valenciana.



- b. La circulación de motocicletas y vehículos asimilados está prohibida con carácter general por las pistas y los caminos de anchura inferior a 2 metros.
- c. La circulación de automóviles y vehículos asimilados está prohibida con carácter general por los viales de anchura inferior a 3 metros, excepto en las pistas que está autorizada para la realización de trabajos forestales.
- d. Con carácter general, se prohíbe la circulación de vehículos motorizados en el ámbito del SNU-PM:
- i. Campo a través, tanto si es por terrenos agrícolas como forestales.
 - ii. Fuera de los límites de las vías de circulación por Fas que se autoriza la circulación, excepto para efectuar maniobras de aparcamiento en su alrededor inmediato.
 - iii. Por los cortafuegos expresamente contruidos con este objetivo.
 - iv. Por los viales forestales de acceso a zonas donde se realicen aprovechamientos forestales, debidamente señalizados, excepto para la ejecución de acciones relacionadas con estas actividades.
 - v. Por los caminos rurales que no coincidan con viales de libre circulación, excepto para vehículos destinados a actividades agrícolas, ganaderas o a servicios públicos.
 - vi. Por los cauces de las corrientes naturales de agua, continuas o discontinuas y del pantano excepto cuando forme parte de un vial que los atraviese a vado, o que discurra tradicionalmente por un tramo de los citados cauces.
- e. EL Ayuntamiento podrá prohibir la circulación motorizada en determinados sectores en los siguientes casos:
- i. La circulación motorizada por caminos o pistas forestales o por caminos rurales en los supuestos previstos en la legislación vigente.
 - ii. Para favorecer la preservación de los valores naturales.
 - iii. En caso de riesgo elevado de incendios, así como de inundaciones o desbordamientos de ramblas y barrancos, o para efectuar tareas de extinción de•



incendios, de rescates y salvamentos o de protección de personas y bienes ante los citados riesgos.

f. Las limitaciones y prohibiciones a que se refieren los apartados anteriores no son aplicables al acceso de los titulares o de personas autorizadas por ellos a sus fincas, ni a la circulación motorizada relacionada con:

i. El desarrollo de las actividades y usos de carácter agrario o forestal.

ii. El mantenimiento de los equipos y de los avituallamientos de refugios.

iii. La prestación de servicios de rescate, de emergencia o cualquier otro de naturaleza pública.

iv. Los vehículos que realicen actividades comprendidas en este apartado deberán ir debidamente identificados o, si procede, disponer de las habilitaciones o autorizaciones pertinentes.

g. La velocidad máxima de circulación por caminos y pistas no pavimentados aptos para la circulación motorizada, es de 30 km/hora. Se exceptúan de esta limitación los vehículos en prestación de servicios de naturaleza pública, en caso de necesidad o fuerza mayor.

h. Normas específicas para la circulación motorizada en grupo:

i. La circulación motorizada es en grupo cuando unos cuantos vehículos motorizados siguen, de mutuo acuerdo y sin finalidad competitiva, el mismo itinerario.

ii. La circulación motorizada en grupo es organizada cuando es promovida, sin finalidad competitiva, por una entidad o un particular que son responsables de la misma.

iii. Se prohíbe la circulación motorizada en grupo, no organizada, de más de siete motocicletas o ciclomotores, o de más de cuatro automóviles o similares

4. Normas generales de circulación no motorizada por viales:

a. Senderismo:



i. Se entiende por senderismo el recorrido a pie de itinerarios que transcurren por pistas, caminos, vías pecuarias y sendas existentes en la actualidad.

ii. El Ayuntamiento podrá establecer y señalizar una red de senderos de pequeño recorrido, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de aplicación:

b. .Excursiones ecuestres:

i. Con carácter general se permiten las excursiones a caballo en todo el ámbito del SNU-PM, sin perjuicio de la obligación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de control sanitario de los animales. Estas excursiones deberán realizarse exclusivamente por las pistas, caminos, vías pecuarias y senderos existentes en la actualidad.

ii. Por motivos de seguridad contra incendios forestales se prohíbe fumar mientras se vaya subido en la montura.

c. Bicicleta de montaña:

i. La práctica del ciclismo se permite únicamente por las carreteras, caminos y pistas destinadas al tránsito rodado.

ii. Queda prohibido circular campo a través.

5. Normas generales de actividades aéreas:

a. Vuelo con o sin motor: durante el periodo comprendido entre los días 1 de diciembre y 30 de junio, ambos inclusive, se prohíbe sobrevolar el ámbito del SNU-PM a alturas inferiores a 1.000 m. sobre el terreno, salvo por razones de seguridad, conservación, salvamento o fuerza mayor.

b. Aeromodelismo: queda prohibido sobrevolar con los artefactos propios de la práctica del aeromodelismo el ámbito del SNU-PM.

SECCIÓN 3.- Restantes categorías de Suelo No Urbanizable Protegido.

Artículo 88.- Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces (SNU-PC).



1. Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, del suelo no urbanizable, entendiendo por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. BOE 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
2. Con carácter general, los usos y actividades permitidas y prohibidas en esta clase de suelo se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2008, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.
3. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
4. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
5. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
6. Las citadas zonas, quedan sujetas a Las normas específicas de La Legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.
7. Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos, ramblas y barranqueras se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo



caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies apropiadas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.

8. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

Artículo 89.- Suelo No Urbanizable Protegido de Riesgo de Inundación (SNU-PRI).

1. Se clasifica de esta manera la .zonas inundables para un período de retorno de 10 años, determinadas en la cartografía oficial de la Confederación Hidrográfica del Júcar y grafiadas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan General.

2. Con carácter general, los usos y actividades permitidas y prohibidas en esta clase de suelo se ajustará a lo dispuesto en la normativa del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación de la Comunitat Valenciana, o legislación que Lo sustituya, así como en el Real Decreto 9/2008, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, o legislación que lo sustituya.

3. Se prohíben los desmontes y movimientos, de tierras que pudieran afectar a las zonas inundables determinadas y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.

4. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.

5. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas.

Artículo 90.- Edificaciones o construcciones protegidas emplazadas en suelo no urbanizable.

A las edificaciones actualmente emplazadas en el Suelo No Urbanizable, incluidas en el CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, les será de aplicación la normativa específica que para cada uno se concreta.



CAPÍTULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LAS ÁREAS DE INTERÉS ESPECIAL.

Artículo 91.- Caracterización y localización de las Áreas de Interés Específico (AIE). Se establece la figura denominada AIE con el fin de dotar, a determinados enclaves, de un nivel de protección específico, con motivo de su catalogación derivada de legislaciones sectoriales. Distinguimos las siguientes AIE:

- a. Yacimientos arqueológicos y elementos patrimoniales.
- b. LIC del riu Gorgos.

Artículo 92.- Usos permitidos y prohibidos en las AIE.

Los usos permitidos y prohibidos en las AIE se regirán por lo dispuestos en la legislación y normativa de carácter sectorial en cada caso:

- a. Yacimientos arqueológicos y elementos patrimoniales: la dispuesta en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos municipal.
- b. LIC del riu Gorgos: Normas de Gestión de los espacios de la red Natura 2000 del LIC-ZEC riu Gorgos (código ES5212004).

CAPITULO QUINTO.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DEL SNU.

Artículo 93.- CUADRO RESUMEN DE USOS, APROVECHAMIENTOS Y TAMAÑOS DE PARCELA EN SUELO NO URBANIZABLE.

En el siguiente cuadro se señalan los distintos usos y las distintas categorías de suelo no urbanizable, señalándose con una 'X' los usos permitidos en la columna de la correspondiente categoría de suelo y, en su caso, el parámetro relativo al tamaño mínimo de parcela en m².



Usos y Aprovechamientos	SNUP Cauces	SNUP Inundación	SNUP Montes	SNUC Int. Paisaje	SNUC General(1)
Construcciones agrícolas			X	X	X
Construcciones ganaderas			X	X	X
Construcciones cinegéticas			X	X	X
Construcciones forestales			X	X	X
Vivienda aislada y unifamiliar					X (10.000)
Extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos				X	X
Energía renovable					X (10.000)
Actividades industriales calificadas					
Actividades transformación de sector primario					X (10.000)
Actividades industriales no vinculadas con el sector primario					
Industria de baja rentabilidad por superficie					
Restauración, hoteleros y asimilados (agroturismo y turismo rural)				X (15.000)	X (10.000)
Centros recreativos, deportivos y de ocio				X (15.000)	X (10.000)
Campamentos de turismo y similares				X (15.000)	X (10.000)
Actividades culturales y docentes				X (15.000)	X (10.000)
Actividades asistenciales				X (15.000)	X (10.000)
Actividades religiosas				X (15.000)	X (10.000)
Actividades benéficas				X (15.000)	X (10.000)
Centros sanitarios y científicos				X (15.000)	X (10.000)
Servicios funerarios y cementerios					
Plantas para tratamiento de residuos					
Obras e instalaciones de redes de				X	X
Estaciones de suministro de carburantes					X(5.000)

X Permitido

En blanco, no permitido

() Entre paréntesis m2 de parcela mínima,

- (1) Parcela mínima en SNU Común: 10.000 m2 para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m2c y de 5.000 m2 para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m2c, salvo para Campamentos de turismo y similares que es de 10.000 m2



- EN TODOS: se permitirán durante la tramitación del presente Plan general, los usos existentes en los mismos términos y condiciones regulados: en el momento inicial de su tramitación, anterior a la vigencia del presente Plan General.

TÍTULO SÉPTIMO,- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE RECURSOS.

Artículo 94.- Protección de recursos hídricos

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

2. En la aplicación del presente PG se tendrá en cuenta el principio rector del Real Decreto Legislativo 1/2001, de forma que éste sea compatible con la gestión pública del agua, la ordenación del territorio, la conservación y protección del medio ambiental y la restauración de la naturaleza, a los efectos que el mismo regula y, fundamentalmente, en lo relativo del dominio público hidráulico.

3. El Ayuntamiento velará por el mantenimiento de las condiciones hídricas naturales y favorecerán todas aquellas actuaciones que, sin perjuicio de lo que la normativa sectorial establezca, supongan una mejora de la calidad y cantidad del agua disponible.

4. En relación al dominio público hidráulico y en el marco de las competencias que le son atribuidas por la Constitución, el Estado ejercerá las funciones que le son atribuidas por la legislación sectorial vigente.

5. En los cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua (permanente o estacional):

a. Se mantendrán las condiciones naturales de los cauces, quedando prohibidas las obras y construcciones, con carácter provisional o permanente, que puedan alterar o dificultar el curso de las aguas, excepto en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de cauces, que deberán incorporar medidas de integración paisajística para minimizar su impacto.



b. Se consideran compatibles con la protección del PG las actuaciones de mantenimiento de cauces y gestión de recursos hídricos, a realizar por la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el ámbito de sus competencias.

c. En la zona de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía definidas en la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera, no permitiéndose la transformación a cultivo de los terrenos actualmente destinados a usos forestales. Se permitirán labores de limpieza y desbroce selectivos cuando exista riesgo para la seguridad de las personas o los bienes en caso de avenida o cuando exista riesgo de incendios.

d. Se prohíbe la ocupación del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, así como la extracción de áridos, salvo en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de los cauces.

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

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

Artículo 95.- Protección de los recursos geológicos, geomorfológicos y edáficos.

1. Se consideran de especial protección todos aquellos elementos de singular interés geológico y geomorfológico presentes en el municipio, que serán identificados y regulados mediante Catálogo.



2. El Ayuntamiento fomentará la protección y conservación de suelos, favoreciendo toda actuación orientada a luchar contra la erosión y a la recuperación de la cubierta vegetal autóctona en todo el término municipal.
3. Con carácter general, queda prohibido cualquier actividad que pueda alterar de forma significativa los patrones geomorfológicos naturales, con la excepción de las actuaciones propias de restauración de ecosistemas y protección de suelos.
4. Con carácter específico, queda prohibida la destrucción de abancalamientos con muretes de piedra seca, puesto que éstos forman parte de la cultura paisajística del municipio.
5. No tendrán consideración de movimientos de tierra los trabajos de laboreo agrícola, que se realizarán siguiendo las curvas de nivel, con el fin de evitar los efectos de la erosión hídrica. Además, se deberá conservar la vegetación natural, árboles o arbustos aislados y las isletas de zarzas o matorral arbustivo que, en algunos casos, pueden acompañar a las parcelas de cultivo, aunque se dispongan en la zona central de dichas parcelas.
6. La aplicación y utilización de lodos de depuradora como abono para la producción agrícola se ajustará, en todo momento, a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia y deberá contar con la correspondiente autorización por el organismo competente.

Artículo 96.- Protección de la vegetación autóctona.

1. Se consideran formaciones vegetales sujetas a las determinaciones del presente PG todas las existentes en su ámbito, o aquellas que por razones biogeográficas, bioclimáticas y edafológicas constituyan la vegetación potencial o permanente de los distintos ambientes del municipio.
2. Será objeto prioritario del presente PG la recuperación, conservación y potenciación de las formaciones vegetales existentes en el paraje, especialmente las pertenecientes a Hábitats Naturales de Especial Interés, relacionadas en la Directiva 92/43/CE.



3. Con carácter general, se prohíbe dañar, mutilar, talar, cortar, arrancar o recolectar, en todo o en parte, especies vegetales autóctonas en todo el municipio, salvo cuando dichas acciones estén relacionadas con labores propias de gestión por razones fitosanitarias, de conservación, obtención de material reproductor, investigación, educación ambiental o mantenimiento de vías de servicio y tránsito.

4. Se permite la recolección consuetudinaria de frutos, semillas, setas y plantas silvestres, siempre que exista consentimiento tácito del propietario y sin perjuicio de las limitaciones específicas que el Ayuntamiento u otras Administraciones Públicas puedan establecer cuando se trate de especies protegidas o dicha actividad pueda suponer una presión excesiva sobre la flora o la fauna.

5. Las labores de limpieza, monda o poda de la vegetación se realizarán, con carácter general, fuera de la temporada de reproducción de la fauna y en cualquier caso buscando los momentos y las técnicas que ocasionen menor impacto o alteren en menor medida a las especies de fauna silvestre presentes en el paraje. Se considera como temporada de reproducción de la fauna, a los efectos señalados en este PG, el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 30 de septiembre. Los cultivos en explotación quedan excluidos de este condicionante.

6. Los trabajos de gestión de la cubierta vegetal tendrán por objetivo la recuperación, conservación y potenciación de las comunidades vegetales autóctonas características del municipio.

7. Se prohíbe la introducción de especies vegetales exóticas y, además, se procederá a la eliminación de aquellas especies vegetales exóticas, en especial aquellas que tengan carácter invasivo, existentes en el municipio. El Ayuntamiento fomentará la eliminación de este tipo de vegetación y el uso alternativo de especies autóctonas para labores de jardinería o similares.

Artículo 97.- Protección de la fauna silvestre

1. Será objetivo prioritario en la gestión del PG proteger, conservar y potenciar aquellas características del medio que posibiliten la existencia de una comunidad faunística silvestre diversa, propia de los distintos ambientes existentes en el municipio.



2, Sin perjuicio de la normativa sectorial sobre fauna, se considerarán protegidas todas las poblaciones de especies animales silvestres del municipio, con las siguientes excepciones:

a. Especies cinegéticas y/o piscícolas reguladas específicamente por sus normativas sectoriales.

b. Especies cuyo control de poblaciones pueda ser autorizado o promovido por la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente, de conformidad con las determinaciones de la normativa sectorial sobre fauna.

3. Con objeto de proteger la fauna silvestre se prohíbe:

a. La introducción de especies animales exóticas, salvo la utilización de especies para el control biológico de plagas que realice y autorice la administración autonómica competente, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente.

b. La suelta de animales domésticos.

c. La destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura, posesión, manipulación o exposición de animales vivos o muertos, así como de sus restos, exceptuando, previa autorización del Ayuntamiento y de la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente, aquellos casos en que sea necesario por razones de investigación, educación ambiental, conservación, salud o seguridad de las personas y de la propia comunidad faunística silvestre.

d. La generación de ruidos y vibraciones, que alteren o puedan alterar a la fauna.

e. La destrucción y/o alteración del hábitat, fuera de las actividades propias de gestión.

4. El levantamiento de cercas y vallados en el municipio cumplirá con lo dispuesto en el Decreto 178/2005, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos, requiriendo la previa autorización de la Conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente. Todo ello, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia urbanística en los términos previstos por la ley.



Artículo 98.- Protección del patrimonio cultural

1. La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que el patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural; también forman parte del patrimonio cultural valenciano, en calidad de Bienes Inmateriales del Patrimonio Etnológico, las creaciones, conocimientos, técnicas, prácticas y usos más representativos y valiosos de las formas de vida y de la cultura tradicional valenciana. Asimismo, forman parte de dicho patrimonio como bienes inmateriales las expresiones de las tradiciones del pueblo valenciano en sus manifestaciones musicales, artísticas, gastronómicas o de ocio y, en especial, aquellas que han sido objeto de transmisión oral y las que mantienen relevantes o hitos de evolución tecnológica de la Comunitat Valenciana son, así mismo, elementos integrantes del patrimonio cultural valenciano.

2. Se potenciara la rehabilitación de Riu-Riaus existentes, sin ampliación, aunque no cumpla parámetros urbanísticos de la categoría de suelo en la que se encuentre.

3. Los elementos y conjuntos considerados recursos arqueológicos e histórico-artísticos, podrán acoger usos turístico-recreativos, siempre que éstos no impliquen la pérdida de sus valores científicos y culturales, y previa obtención de informe favorable de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.

4. Si, con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 5/2007, cuyo régimen se aplicará íntegramente. Tratándose de bienes muebles, la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de diez días desde que tuviera el conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo; o bien, cuando lo



considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso, dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

5. Todos los elementos que constituyen el patrimonio cultural (en sus manifestaciones arquitectónicas, arqueológicas, etnológicas y muebles) presentes en el municipio, y que se han inventariado en el presente PG, serán objeto de la pertinente catalogación, a cuyos efectos se incorporarán en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

TÍTULO OCTAVO.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 99.- Naturaleza y finalidad.

1. Esta normativa para la protección del paisaje se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de Marzo, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante, LOTPP) y del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, RPJCV).

2. Se establecen en esta normativa determinaciones que afectan a los espacios públicos y al viario, así como normas que permiten el control de la escena urbana, especialmente de aquellos elementos que la puedan distorsionar.

Artículo 100.- Normas de carácter general.

1. Las edificaciones que se pretendan desarrollar en el perímetro del núcleo urbano deberán adaptarse a la tipología edificatoria más extendida de su entorno; de esta



manera se evitan actuaciones individuales que distorsionen las condiciones visuales como la textura, cromatismo o tamaño del conjunto de la escena.

2. Las reformas y/o ampliaciones de las viviendas unifamiliares aisladas deberán adaptarse al entorno en el que se sitúen; para ello las construcciones reunirán las características y tipologías edificatorias propias de las casas tradicionales del campo de Parcent.

3. Deberán evitarse elementos que provoquen apantallamiento en suelo rural, tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas del paisaje tradicional agrario y/o natural o desfiguren su visión. Además se deberán respetar los lugares próximos a viales, zonas de dominio público hidráulico, senderos de pequeño recorrido homologados

4. Todo talud superior a 1 metro que se pueda generar en cualquiera de las obras de mantenimiento y conservación en el ámbito del SNU, tendrá un tratamiento final con muretes de piedra seca de tipología tradicional.

Artículo 101.- Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas.

1. Con respecto a las condiciones del relieve, las actuaciones, ya sea en suelo urbanizable o no urbanizable, se adecuaran a la pendiente existente del terreno, con lo que el proyecto conservará la topografía original del ámbito. En cuanto a la conservación de las especies vegetales autóctonas, se protegerá la vegetación existente en la actuación y cuando sea imposible se restaurará una vegetación autóctona propia de la zona.

2. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, se incorporarán como condicionante del proyecto, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional agrario.

3. Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente.



4. Se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales la masa forestal sea de baja calidad. Se evitarán las repoblaciones de especies autóctonas.

Artículo 102.- Visualización y acceso al paisaje.

1.- Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo urbano de Parcent y municipios colindantes, así como las principales vías de comunicación identificadas como observatorios dinámicos en el Estudio de Paisaje, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las montañas cercanas.

2. Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes desde el municipio, tales como montañas, laderas, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal. Además, se protegerán las vistas de las principales montañas de los alrededores del municipio, impidiendo ocultación desde los territorios incorporados a la Infraestructura Verde.

3. Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles. De esta manera se intentará armonizar el entorno afectado alrededor de los bienes catalogados y protegidos mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística de cualquier actuación a realizar en su entorno.

4. La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberá considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrolla.

5. Se requiere de estudio de integración paisajística a tramitar en sede municipal para aquellas solicitudes de licencia de obra mayor que se realicen en las zonas visibles (marcadas en verde en el mapa que acompaña al estudio de paisaje y que se adjunta



como anexo de estas Normas) en el ámbito de 500 m lineales desde el cauce del riu Gorgos.

Artículo 103.- Paisaje urbano.

1. El paisaje urbano consolidará una estructura urbanística homogénea e intentará integrar y reproducir las tipológicas urbanísticas (fachadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.) tradicionales del municipio.
2. Se delimitarán los espacios urbanos de los espacios rurales o naturales, definiendo siluetas y accesos al núcleo urbano. Se evitarán elementos que distorsionen la escena urbana compacte tales como vallas, carteles, señales luminosas, etc.

CAPÍTULO SEGUNDO.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

SECCIÓN 1.- Normas de integración paisajística referentes al Suelo No Urbanizable.

Artículo 104.- Paisaje agrario.

- 1.- Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de tales actividades.
2. Se tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales, estableciendo como objetivo básico de su planeamiento urbanístico el mantenimiento de dicho carácter y el favorecimiento de usos y actividades que mejoren su actividad económica sin desvirtuarlo.
3. Se mantendrán aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, regueras, cercas, 'linderos, fajas de hierba, setos, caminos y similares.
4. Se mantendrá el mosaico territorial, la textura y los colores de las superficies según el tamaño de las parcelas y sus linderos, los tipos de cultivos, los pastos y los animales, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.



5. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 34 de la LOTPP.
6. Las viviendas unifamiliares aisladas y otras construcciones que precisen de licencia municipal tales como las granjas o almacenes agrícolas, deberán elaborar un estudio de integración paisajística y tramitarlo ante el Ayuntamiento de Parcent, integrado en el proyecto técnico de dicha construcción. Los contenidos serán los establecidos por la legislación vigente en la materia.
7. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno, según lo previsto en el apartado 3 del artículo 34 de la LOTPP.
8. En referencia al apartado anterior, se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.
9. Se mejorará el disfrute visual del paisaje agrario desde las carreteras, controlando y regulando los elementos que puedan distorsionar esta percepción (edificaciones, muros, etc.). Queda prohibida la instalación de estructuras de publicidad en estas vías de comunicación cuando atraviesen zonas no urbanas.
10. Las políticas de rehabilitación de las administraciones públicas con competencias en vivienda, agricultura, turismo y patrimonio cultural favorecerán la mejora de la calidad de los edificios existentes, la rehabilitación y la reutilización de los edificios infrautilizados y la supresión de las ruinas que desvirtúan el paisaje, de igual manera que las infraestructuras obsoletas.

Artículo 105.- Protección de cauces.



1. Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.
2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en la legislación vigente.
3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen la escena visual de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en elementos paisajísticos lineales.

Artículo 106- Suelo No Urbanizable Protegido.

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terrenos, no permitiéndose desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos, de modo que esta se altere en el menos grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos, de las infraestructuras lineales, de conformidad con el apartado (a) del artículo 33 de la LOTPP.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos tales como muros, bancales, setos, caminos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística, de conformidad con lo previsto en el apartado (c) del artículo 33 de la LOTPP. Se prestará especial atención a los elementos de la arquitectura de la piedra seca existentes en el término municipal de Parcent.



4. Por motivos de protección visual y conservación de paisajes relevantes se prohíben las actividades, de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, en las unidades y recursos paisajísticos integrados en el Catálogo de Paisajes del Plan General de Parcent con valores altos y muy altos. Sin embargo, estas actividades podrán ser autorizadas en suelo no urbanizable común mediante licencia municipal, sin menoscabo de otros informes y autorizaciones sectoriales, siempre que se localicen a una distancia superior a 500 m lineales de suelos urbanos, urbanizables o núcleos consolidados de viviendas en suelo no urbanizable, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de explosivos

Artículo 107.- Integración paisajística de la vegetación.

1. En el medio natural, cualquier actuación con incidencia en el territorio:

a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos, conforme con el apartado (d) del artículo 33 de la LOTPP.

b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará el crecimiento de vegetación autóctona espontánea.

2. Queda prohibida la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

3. Los sistemas de repoblación a utilizar no desvirtuarán los usos del suelo en el pasado. Las labores silvícolas se integrarán en el paisaje.

4. Queda prohibida la tala de cualquier elemento arbóreo (independientemente de sus características) o el desbroce de cualquier superficie con vegetación natural silvestre sin la obtención de la autorización y correspondiente licencia por parte de la administración local.



5. Se respetarán los radio de protección de los árboles monumentales y singulares incluidos en el Catálogo de Árboles monumentales y singulares de la Comunitat Valenciana, aprobado mediante Orden 22/2012, de 13 de noviembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (DOCV 23/11/2012), o legislación que lo sustituya.

SECCIÓN 2.- Normas de integración paisajística referentes al suelo urbano y urbanizable.

Artículo 108.- Aspectos generales

1. Se entienden por normas específicas para el entorno urbano y urbanizable aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la LOTPP.

2. Los proyectos de edificación definirán unas condiciones tipológicas determinadas, justificándolas en las características morfológicas existentes en el municipio, que seguirán los siguientes parámetros indicados en el artículo 17 de estas Normas de Integración Paisajística.

3, El planeamiento contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como a las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

4. Las construcciones deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno, según lo previsto en el apartado 3 del artículo 34 de la LOTPP.

5. Queda prohibida la utilización de balaustradas de hormigón prefabricado en la composición exterior de las edificaciones.

Artículo 109.- Normas para la limitación de altura de las edificaciones



1.- En el entorno los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos se permitirán los usos y tipologías de viviendas contempladas en las normas urbanísticas, siguiendo el criterio general siguiente:

- a) Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.
- b) 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.

Artículo 110.- Paisaje urbano exterior.

1. El paisaje urbano exterior se corresponde con la imagen externa de un núcleo, bien sea la silueta urbana o la fachada exterior visible desde fuera que pueden ser abarcados por el espectador en una única imagen de conjunto.

2. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.

3. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto por:

- a) La elevación de pantallas que incidan negativamente en su apreciación.
- b) La existencia o aparición de actividades que la degraden, tales como vertederos, escombreras, desguaces, almacenamiento de materiales u otras de análoga naturaleza.

4. Los accesos y entradas al núcleo de población, tanto desde las carreteras como de los caminos rurales principales, poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, y obtendrán el tratamiento previsto en el apartado anterior.



Artículo 111.- Paisaje urbano interior.

1. El paisaje urbano interior se corresponde con la imagen interna del núcleo urbano y su entorno próximo. Su tratamiento paisajístico así como los objetivos de calidad para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y del nuevo sector de suelo urbanizable se desarrollarán, a partir de actuaciones encaminadas a mejorar las relaciones visuales y espaciales del espacio construido, existente o resultante del desarrollo previsto por el planeamiento, con el exterior, que afectarán especialmente a ámbitos como las entradas al municipio y el casco urbano del municipio.

2. El plan propicia una estructura urbana adecuada para lograr una imagen identificativa homogénea, que siga el modelo, existente con una trama urbana regular y acorde con sus períodos de expansión, que deberá continuarse en las nuevas construcciones, con la articulación del espacio urbano consolidado y las nuevas edificaciones.

Artículo 112.- Señales y rótulos.

1. Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:

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

b) Los que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución:

i. Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.

ii. Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente. La



conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.

iii. La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

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

Artículo 113.- Criterios de calidad para el diseño y construcción de viario público.

1. Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento ms adecuado para cada función y situación, según criterios municipales al respecto.

2. Aceras: El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreo. El acerado en las zonas en contacto con la Infraestructura Verde, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo. Se mantendrá al menos un ancho útil de 1,5 metros libre de elementos de mobiliario y elementos urbanos y de jardinería.

3, Zonas de plataforma única: Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que las aceras. Se permite la solución de este espacio mediante el acabado con tierra morterenga. Las farolas mantendrán el diseño de la luminaria opaca en su mitad superior para evitar la contaminación lumínica, y mantendrán el modelo al menos en consonancia con las instaladas en los corredores principales.

4. Carril bici: Se reservará un espacio en calzada para la ubicación de carril-bici en los principales viales de los nuevos sectores urbanos y/o a través de sus ejes de conexión con el resto del municipio.



5. Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas.

Artículo 114. Desarrollos urbanos.

1.-Se obligará a las empresas promotoras de desarrollar un sector o unidad de ejecución, sean públicas o privadas, a ejecutar el proyecto de urbanización en su totalidad, incluyendo viario, alumbrado o diseño de zonas verdes, para evitar la repentina habitabilidad de estas zonas y la prolongación excesiva en el tiempo del término de las obras.

2. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno,

Artículo 115.- Diseño y tipologías de las edificaciones.

1. Tratamiento de fachadas.

a) Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

b) Todas las fachadas, incluidos los patios y las fachadas traseras, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.

c) En fachadas y medianeras de las edificaciones se admitirán colores blancos y ocre, y materiales con texturas lisas. Otros colores propuestos deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento.

d) El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto. El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.



e) Las cubiertas se tratarán con materiales que, preferentemente de teja ocre, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle o plaza.

2. Las condiciones tipológicas contempladas para los proyectos de edificación del artículo 10 de estas Normas de Integración Paisajística seguirán los siguientes parámetros basados en las características morfológicas existentes en el municipio:

a) Solar general: planta baja con vano central (puerta) y dos laterales (ventanas, en ocasiones con rejería); planta primera con dos vanos (ventanas, con o sin balcón de rejería); planta segunda abuhardillada (cambra) con dos vanos (ventanas sin balcón ni rejería).

b) Solares estrechos: planta baja con dos vanos (puerta y ventana, en ocasiones con rejería); planta primera con un vano (ventana, con o sin balcón de rejería); planta segunda abuhardillada (cambra) con un vano (ventana sin balcón ni rejería).

e) Solares más amplios planta baja con vano central (puerta) y varios laterales simétricos (ventanas, con o sin rejería); planta primera con varios vanos simétricos (ventanas, con o sin balcón de rejería); planta segunda abuhardillada (cambra) con varios vanos simétricos (ventanas sin balcón ni rejería).

Artículo 116.- Protección del arbolado y zonas verdes.

1. En los Proyectos de Urbanización se procederá previamente a la identificación en campo por técnico competente de los elementos vegetales de porte arbóreo, que deberán ser adecuadamente integrados en el sector. En caso de que no sea posible se reubicarán en los sectores destinados a zonas verdes.

2. Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes serán autóctonas o naturalizadas. Las especies autóctonas no podrán superar, en ningún caso, el 20% de los ejemplares plantados.



3. Se propiciará la ubicación de las zonas verdes de manera que contribuyan a reforzar la Infraestructura Verde convenientemente articulada que se plantea. De esta manera las zonas verdes que queden por definir se ubicarán adyacentes a esta infraestructura y bajo el criterio de mejor contribución a la conectividad y permeabilidad.

4. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m, que impida su lesión o deterioro.

7. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

Artículo 117.- Protección del paisaje nocturno.

1. Quedan prohibidas, en todo el municipio:

a) Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.

b) Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.



2. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se diseñarán e instalarán de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, el uso adecuado y el aprovechamiento de la energía, y han de contar con los componentes necesarios para este fin.

3. En todo caso, los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga; además tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía, y se adoptarán los programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.

Artículo 118.- Instalaciones de energías renovables.

1. Todas las edificaciones del término municipal son susceptibles de albergar instalaciones de energía mini eólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas para cada tipología edificatoria. No se permitirá la superación en más de 3 metros del límite máximo de altura establecido.

Artículo 119.- Paisaje industrial: sector comercial.

1. Las instalaciones dedicadas a actividades económicas no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto, de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos, etc.), con el fin de que no produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen. En todo momento se respetarán las visuales hacia el núcleo histórico tradicional de Parcent, así como hacia la Serra del Carrascar.

2. Los elementos publicitarios y de identificación se ubicarán en las fachadas de la edificación, no deberán alterar la composición de las edificaciones, Deberán integrarse en los volúmenes edificados, aprovechando los huecos o vacíos



arquitectónicos. Las medidas tenderán a ser discretas, siempre en proporción al edificio. Se evitarán materiales brillantes y con colores disonantes.

3. La iluminación con fines publicitarios que se requiera será puntual y moderada, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector. Se potenciará la utilización de luminarias de bajo consumo energético y postes de poca altura.

4. Para el diseño y composición de las edificaciones, se potenciará la visión de conjunto unitaria. Los diseños incluirán volúmenes edificadas homogéneos, continuos y compactos. Incorporarán colores claros nunca blancos brillantes, y de saturación similar en todas las edificaciones. Las cubiertas serán tratadas como el elemento fachada en la edificación, y en ningún caso serán brillantes. Otras opciones serán expresamente autorizadas por la administración local. Se priorizará la integración de los elementos productivos en la edificación principal, tendiendo a ofrecer una composición unitaria.

5. Se potenciará el uso de vallados transparentes, sencillos y discretos frente a los sólidos y opacos, promoviendo así la permeabilidad visual. Se buscará asimismo una coherencia en el diseño de vallados para todo el sector, mediante la implementación de vallados iguales en cada parcela o diferentes pero que incorporen elementos comunes.

6. Con el fin de evitar desde el exterior la visión de las traseras de las edificaciones, las parcelas se orientarán de manera que las traseras de las naves de los sectores industriales recaigan al interior de los mismos, evitando las vistas desde las vías de tránsito principales.

7. En los viarios y alineaciones se realizarán plantaciones con vegetación autóctona con un criterio unificador para todo el sector, para así ofrecer una imagen de conjunto unitaria. Se potenciará el uso de pavimentos permeables en aquellas zonas en que el uso lo permita. En el mismo sentido, los elementos de urbanización de viario ofrecerán una imagen de conjunto homogénea.

8. En la zona verde próxima al barranc de la Rompuda se utilizarán únicamente especies de vegetación autóctona, con el fin de que suponga un espacio de



transición entre los usos artificiales residenciales, industriales y comerciales hacia el cauce del barranco.

9. En los espacios de interior de la parcela se delimitarán las áreas de almacenaje menos visibles, y prohibiendo la acumulación de elementos en las zonas más visibles. Se tenderá a concentrar los volúmenes contruidos como marquesinas, porches, silos, etc. en la edificación principal, siguiendo los criterios estéticos que rigen en toda la actuación. Se preverá el uso de vegetación en los límites de la parcela, acompañando o sustituyendo los vallados en las zonas de mayor accesibilidad visual.

10. Se deberá establecer un adecuado equilibrio en la relación entre zonas libres de edificación y espacio edificado. En los suelos ocupados por áreas libres de uso público o bien por jardines privados, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas de carácter autóctono.

SECCIÓN 3.- Normas de integración paisajística referentes a la Infraestructura Verde.

Artículo 120.- Trazado y protección de la Infraestructura Verde.

1. La Infraestructura Verde se estructura a través de carreteras, caminos y calles de tránsito frecuente. Estos itinerarios realizan una función de conectividad muy importante entre todos los elementos integrados y, por ello, se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial.

2. Con carácter general en aquellos parajes; enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde, no se permiten nuevos usos o actividades que 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.

a) Uso dominante: aquel que establezca las normas urbanísticas en cada clasificación de suelo.



b) Usos permitidos: dotacional (público o privado), compatible o complementario con la tipología de Infraestructura Verde en cada caso.

c) Usos prohibidos: todos los restantes.

3. Los usos que se implanten en la Zona de 100 metros a ambos lados de la CV-715 y suelos al norte de la CV-720 incluidos en la cuenca visual delimitada (plano EP-05 del estudio de paisaje) requerirán de la elaboración su estudio de integración paisajística que garantice la condición de espacio abierto de estos suelos.

Artículo 121.- Visibilidad.

1. Los caminos rurales, senderos y calles de tránsito frecuente 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.

2. Se debe garantizar la visibilidad de las perspectivas visuales desde las principales vías de comunicación que, a su vez, han sido identificadas como observatorios dinámicos en el Estudio de Paisaje.

Artículo 122.- Desplazamiento no motorizado.

1. Con objeto facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes itinerarios previstos, se diseñaran zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.

Artículo 123.- Accesibilidad.

1. Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

Artículo 124.-Jardinería



1. El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad y xerojardinería adecuados al municipio.

Artículo 125.-Protección del patrimonio Cultural.

1. La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que el patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural; también forman parte del patrimonio cultural valenciano, en calidad de Bienes Inmateriales del Patrimonio Etnológico, las creaciones, conocimientos, técnicas, prácticas y usos más representativos y valiosos de las formas de vida y de la cultura tradicional valenciana. Asimismo, forman parte de dicho patrimonio como bienes inmateriales las expresiones de las tradiciones del pueblo valenciano en sus manifestaciones musicales, artísticas, gastronómicas o de ocio y, en especial, aquellas que han sido objeto de transmisión oral y las que mantienen relevantes o hitos de evolución tecnológica de la Comunitat Valenciana son, así mismo, elementos integrantes del patrimonio cultural valenciano.

2. Se potenciara la rehabilitación de Riu-Riaus existentes, sin ampliación, aunque no cumpla parámetros urbanísticos de la categoría de suelo en la que se encuentre.

3. Los elementos y conjuntos considerados recursos arqueológicos e histórico-artísticos, podrán acoger usos turístico-recreativos, siempre que éstos no impliquen la pérdida de sus valores científicos y culturales, y previa obtención de informe favorable de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.

4. Si, con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos



preceptuados en el artículo 65 de la Ley 5/2007, cuyo régimen se aplicará íntegramente. Tratándose de bienes muebles, la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de diez días desde que tuviera el conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo; o bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso, dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

5. Todos los elementos que constituyen el patrimonio cultural (en sus manifestaciones arquitectónicas, arqueológicas, etnológicas y muebles) presentes en el municipio, y que se han inventariado en el presente PG, serán objeto de la pertinente catalogación, a cuyos efectos se incorporarán en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

CAPÍTULO TERCERO.- PROGRAMAS DE PAISAJE.

Se expone a continuación una previsión de las actuaciones que mediante la tramitación de Programas de Paisaje, con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.



PROGRAMA DE PAISAJE Nº 1

Denominación	Conservación de hábitats riparios en los cauces de los barrancos de La Foia y La Rompuda
Delimitación del ámbito	barrancos de La Foia y La Rompuda
Objetivos	Recuperación de la integridad de los hábitats riparios en ambos barrancos, con el fin de que funcionen como corredores ecológicos dentro de la Infraestructura Verde municipal entre la Serra del Carrascar y el cauce del riu Gorgos
Descripción de las medidas	Adecuación ambiental de los cauces con revegetación de especies autóctonas de ribera que faciliten el tratamiento paisajístico de estos corredores ecológicos integrados en la Infraestructura Verde
Gestión	Plan Parcial Sector Terciario Programas anuales en presupuestos municipales.

PROGRAMA DE PAISAJE Nº 2

Denominación	Erradicación de especies vegetales invasoras
Delimitación del ámbito	T.M. Parcent
Objetivos	Erradicación de especies incluidas en el <i>Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catalogo de especies exóticas invasoras</i> y el <i>Decreto 213/2009, de 20 de noviembre del Consell por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunidad</i>

Valenciana.

Descripción de las medidas	Identificación y eliminación progresiva mediante talas y retirada de restos vegetales de las especies: tabaco moruno (<i>Nicotiana glauca</i>), <i>Cylindropuntia spp.</i> , pitera (<i>Agave americana</i>), Caña (<i>Arundo donax</i>), chumbera (<i>Opuntia ficus-indica</i>), árbol del cielo (<i>Ailanthus altissima</i>) y ricino (<i>Ricinus communis</i>).
Gestión	Programas anuales en presupuestos municipales.

PROGRAMA DE PAISAJE Nº 3

Denominación	Red municipal de caminos peatonales y ciclistas
Delimitación del ámbito	T.M. Parcent
Objetivos	Creación de una red municipal de caminos peatonales y ciclistas
Descripción de las medidas	Actuaciones de adecuación y señalización de los caminos municipales de Durmáis, Solanes, Tornes, Costera de la Font, d'Orba, Molló y Barranquet, integrados en la Infraestructura Verde de Parcent, para su fomento como vías alternativas de desplazamiento a los municipios vecinos, así como potenciar su uso turístico y recreativo mediante su homologación como senderos locales o de pequeño recorrido de la Comunitat Valenciana con arreglo a la normativa vigente
Gestión	Programas anuales en presupuestos municipales.



TITULO NOVENO.- EFECTOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN.

Para la eliminación, reducción o minimización de los efectos ambientales negativos que, a juicio del equipo redactor, el presente plan puede producir sobre el medio, se establecen una serie de medidas protectoras y correctoras que han de permitir La compatibilización de la ordenación prevista con la protección del entorno.

Las medidas planteadas en este documento se refieren principalmente a actuaciones previas a la realización de cualquier intervención sobre el territorio, pero también a actuaciones ya realizadas de tal forma que se basan en la adopción de criterios de sostenibilidad para la planificación de la ordenación del territorio. Para mayor concisión y claridad las medidas se plantean por factores ambientales afectados.

CAPITULO PRIMERO. MEDIDAS PROTECTORAS

Atmósfera/clima

— Para evitar altos valores de ruido se atenderá a lo dictaminado en el Estudio Acústico del Plan General así como a las normas de aislamiento de la edificación contra el ruido y las vibraciones. Éste se realizará de acuerdo con la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección contra Contaminación Acústica y el Decreto 104/2006; de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica.

— Las actividades a localizar en el sector terciario propuesto, deberán poseer todos los permisos previos reglamentarios (licencia de actividad, autorizaciones medioambientales, etc.) con el fin de limitar el tipo de actividad que se autorice a su uso de baja intensidad.

— En lo referente al uso de maquinaria necesaria para los movimientos de tierra asociados a la ejecución de actuaciones urbanísticas se atenderá a lo siguiente:

- Realización de labores de mantenimiento de maquinaria en lugares autorizados: podría producirse contaminación química debida a la manipulación en el medio natural de lubricantes y combustibles de la maquinaria especializada. Por ello, se prohíbe la realización de estas operaciones de mantenimiento y limpieza en el área del proyecto,



debiéndose realizar las mismas en talleres autorizados. Además, la maquinaria que se vaya a utilizar durante la ejecución de las obras será revisada con objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc.

- El estado de mantenimiento de la maquinaria afectará al funcionamiento de los motores pudiendo producirse alteraciones en función de la puesta a punto de los mismos. Concretamente, los impactos derivados de una combustión deficiente, así como la generación de niveles de ruido por encima de los permitidos, podrán evitarse adoptando las siguientes medidas:

- Mantenimiento de las máquinas con motor de combustión: se conseguirá que los niveles de emisión de gases se sitúen dentro de los límites marcados por la Ley 22/1983 de 21 de noviembre de protección del Ambiente Atmosférico, así como la Ley 6/1996, de 18 de junio, que modifica la Ley 22/1983. Los vehículos se someterán rigurosamente a las inspecciones técnicas de vehículos (ITV) cuando sea necesario. Se empleará maquinaria con catalizador de tres vías, así como modelos de bajo consumo.

- Instrucciones de conducción: se contemplarán diversas pautas sobre conducción para los conductores de la maquinaria. Entre ellas estarán: evitar el exceso de velocidad, realizar una conducción suave (sin aceleraciones ni retenciones), parar las máquinas en periodos de espera o planificar los recorridos para optimizar el rendimiento, evitando el funcionamiento simultáneo de maquinaria pesada cuando sea innecesario.

- Minimización de partículas en suspensión (polvo): para minimizar al máximo la generación de polvo en suspensión provocada por el tránsito de maquinaria pesada por los caminos, será necesario proceder al riego de los accesos antes del paso de los vehículos.

- Se minimizarán las zonas de acopio de materiales las obras procedente de la excavación, de tal manera que se reduzca al máximo las zonas afectadas.

- Los materiales extraídos se extenderán adaptándose en lo posible a la superficie natural del terreno, y cuando por su volumen o naturaleza dificulten el uso normal del terreno, se procederá a su retirada.



- Suelo

— Será un criterio imprescindible para el diseño de cualquier actuación la máxima adaptación al terreno, siguiendo siempre que sea posible las curvas de nivel, para así evitar movimientos de tierra innecesarios y creación de grandes desmontes y terraplenes. En el caso de producirse sobrantes de tierra, se emplearán en las labores de restauración posteriores o de no ser necesarios, se retirarán a vertedero controlado.

— Se aplicará la Norma Sismorresistente a las futuras construcciones según Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSE-02)

— Durante la ejecución de obras de urbanización de los sectores propuestos se aplicarán obligatoriamente las siguientes medidas:

- Se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido, al terreno, en especial se evitará cualquiera que pueda afectar de forma directa o indirecta al dominio público.

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos diarios para evitar la generación de polvo.

- La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con silenciadores.

- El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas ajardinadas del sector en construcción.

- Los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.

- Los trabajos se realizarán dentro de un horario en el que no se produzcan molestias para el bienestar y la tranquilidad de la población.

— La normativa urbanística incluirá criterios de gestión y normas de uso que compatibilicen con el riesgo de erosión en el Suelo No Urbanizable.



- Hidrología

- Se aplicarán a los principales cauces públicos del municipio el dominio público hidráulico (clasificado por el plan como Suelo No Urbanizable Especial Protección de Cauces) y su área de afección en función de lo referido al reglamento de la ley de aguas. La afección del dominio público hidráulico de todos los cauces públicos municipales tendrán una franja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y una franja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.

- El Plan General orienta los futuros desarrollos urbanísticos hacia las zonas no inundables. El suelo urbanizable terciario y las áreas residenciales de incorporación de expedientes de minimización de impacto territorial que se encuentren dentro de la zona de policía de cauce público, previo a su desarrollo y aprobación presentarán un Estudio de Inundabilidad donde identificarán y delimitarán dominio público hidráulico y zona de afección según la Ley de Aguas; además de mostrar si existe riesgo de inundación o afección al régimen de corrientes (con la finalidad de justificar que dichos sectores quedan fuera o no de la zona de flujo preferente) y plantear medidas correctoras consecuentes. Estos sectores para su desarrollo deberán contar con el informe favorable del Organismo de Cuenca y por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

- La elaboración del Estudio de Inundabilidad incorporará la orientación de la red de pluviales del desarrollo urbanizable para un mejor flujo de las aguas y evitar afección a terceros.

- La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces, como es el caso del suelo terciario anexo al suroeste del núcleo urbano de Parcent incorpora terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico, y condiciones paisajísticas. Se prestará especial atención al diseño de las zonas verdes calificadas así como al tipo de especies vegetales a introducir, potenciando la utilización de especies autóctonas.



- Medio Biótico

- Dados los valores incluidos en el espacio Red Natura 2000 del Lugar de Importancia Comunitario (LIC) ES5212004 Rio Gorgos, se realizará un Estudio Específico sobre las posibles afecciones sobre Red Natura 2000 que recoja el contenido y determinaciones del informe del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio como resultado de la contestación a la solicitud de informe del Área de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

- Los tramos de los corredores fluviales insertos o colindantes con suelos urbanos o urbanizables (caso del sector urbanizable terciario) deberán de ser tratados con el mayor grado de naturalización posible, previendo, con la autorización del organismo de cuenca, actuaciones de revegetación allí donde se determine necesario por la ausencia de vegetación riparia, además de reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano.

- En el régimen del suelo un urbanizable común, recogido en la normativa urbanística, se incorporará la determinación de que cualquier actuación (industrial, terciaria, de servicios o cualquier índole) que linde con el área forestal de Parcent elaborará su propio, Plan de Autoprotección de empresa que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunitat Valenciana.

- Cualquier obra a realizar para la ejecución de proyectos o sectores urbanísticos, en el entorno de zonas forestales se ajustarán a las medidas de prevención de incendios forestales reflejadas en el Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones

- Se tendrá también en cuenta lo dictaminado en el Plan de Prevención de Incendios de la Demarcación de Altea:

- Usos del suelo economía y población

- No se plantean medidas protectoras para este factor ambiental.



- Agua, Residuos y recursos energéticos

- Con carácter general se atenderá al informe de la EPSAR (Entitat de Sanejament d'Aigües) emitido con motivo de respuesta al Documento de Inicio del Plan General de Parcent con fecha de 11 de octubre de 2011.

- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del texto que incluye las determinaciones de carácter normativo del Plan Hidrológico de la cuenca del Júcar (Real Decreto 1664/1998) publicado por Orden de 13 de agosto de 1999, salvo en el caso de viviendas aisladas en el campo, en que por su lejanía resulte un excesivo coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, a poder ser de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido.

- Para la determinación de las necesidades de volumen de depuración del Plan General de Parcent a partir del incremento de caudal aportado a depurar a la EDAR Llíber-Jalón (con previsión de ampliación), se solicitará a la propia EPSAR información relativa a las necesidades finales de depuración, previa aportación de información detallada del Plan General y de los desarrollos urbanísticos del mismo. El mencionado informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Posteriormente, antes de la realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con informe favorable de conexión, emitido también por la EPSAR, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.



- Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

Para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos del Plan General de Parcent, deberán estar ejecutadas las actuaciones previstas en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR Llíber-Jalón con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que generen.

Se comprobará la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de La EDAR Llíber-Jalón.

Los vertidos generados por los desarrollos urbanísticos del presente Plan General deberán cumplir con los límites de vertido establecidos en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de La EPSAR, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a La Red Municipal de Alcantarillado de la EPSAR, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido: Al mismo tiempo, la conexión de la futura zona terciaria, además de disponer de la mencionada arqueta de registro, deberá prever construcción sobre dicha arqueta de una caseta, según modelo recogido en el anexo II del informe de la EPSAR emitido con motivo de respuesta al Documento de Inicio del Plan General de Parcent con fecha del 11 de octubre de 2011, que permita la instalación de equipos de medida continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.

Por lo que respecta a los posibles vertidos de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias



de calidad impuestas por la normativa que esté vigente en esta materia en cada momento.

En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven de este Plan General, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

El Ayuntamiento de Parcent exigirá a los urbanizadores del sector propuesto en el Plan General del cumplimiento de cada una de las obligaciones reflejadas en las presentes medidas, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

- Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos propuestos en este Plan General no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitido por el organismo de cuenca.

Se atenderá a lo dispuesto en el informe de la EPSAR (Entitat de Sanejament d'Aigües) emitido con motivo de respuesta al Documento de Inicio del Plan General de Parcent con fecha del 11 de octubre de 2011 en relación a los costes de urbanización y cargas de los propietarios (artículos 119 y 157 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 349 del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 67/2006) y a la cobertura del suplemento de infraestructuras por parte del urbanizador.

- Se realizará, previo a la solicitud de demanda de recursos hídricos a la Confederación Hidrográfica del Júcar y a la aprobación del Plan General, un Estudio de Demandas Hídricas que contemplen la relación de todos los consumos existentes y las demandas futuras desglosadas (núcleo urbano, consolidación de suelo urbano, áreas residenciales integrantes de los expedientes de minimización de impacto territorial, riego de zonas verde, etc.).



- Se continuará con la política de obras para la mejora de la red de distribución de agua potable con el objetivo de reducir las pérdidas actuales, en la línea de las actuaciones ya realizadas en estos últimos años.

- Será obligatorio la implantación de un sistema de recogida selectiva de residuos en los nuevos desarrollos urbanísticos, planificando el espacio necesario en los viales para la ubicación en la calzada de las áreas de aportación con los diferentes contenedores.

- Se atenderá a lo dictaminado en el artículo 15 sobre exigencias básicas de ahorro de energía del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Infraestructuras

- No se plantean medidas para este factor.

- Patrimonio

- Se incluirá en la normativa urbanística las determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. 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 y agrario y rural.

- Paisaje

- Se atenderá a todas las medidas previstas en el Estudio de Paisaje del Plan General de Parcent.

- Se ejecutarán las acciones previstas en el Programa de Paisaje para la restauración paisajística del suelo forestal del municipio de Parcent, aprobado mediante Acuerdo de 16 de noviembre de 2012, del Consell (DCCV 19/11/2012).

CAPITULO SEGUNDO. MEDIDAS CORRECTORAS



- **Atmósfera/clima**

- En el alumbrado público se fomentará el uso de instalaciones de bajo consumo que propicien el ahorro energético.

- **Suelo**

- Se tendrá en consideración la posible aplicación del Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, por la que se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana así como la normativa estatal relativa al mismo.

- **Hidrología**

- No se plantean medidas correctoras para este factor ambiental,

- **Medio biótico**

- En el ajardinamiento urbano se utilizarán especies, autóctonas, adaptadas a las condiciones del territorio.

- Con el objeto de asegurar los desplazamientos naturales de la fauna silvestre, contribuir a la conexión ecosistémica, al intercambio de flujo genético y a garantizar el mantenimiento adecuado de la biodiversidad, los vallados de propiedades privadas o públicas en Suelo No Urbanizable Común deberán ajustarse a los criterios del Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos.

- **Usos del suelo, economía y población**

Se priorizarán las iniciativas urbanísticas residenciales desarrolladas bajo el planeamiento municipal vigente, así como las actuaciones propuestas en áreas de borde urbano, que vienen a completar el modelo de ocupación del territorio actual.

Todos los suelos integrantes de la Infraestructura Verde integrarán en la normativa urbanística criterios de protección, conservación, ordenación, uso y gestión previstos o no en normativas sectoriales y reguladoras.



- Agua, Residuos y recursos energéticos

El desarrollo urbanístico representado en el sector urbanizable adoptará las medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes, disponiendo en su programa de desarrollo de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua.

Con el fin de disminuir el porcentaje de pérdidas actuales de la red municipal de abastecimiento y distribución de agua potable (superiores al 40% en 2013), se considera fundamental del uso sostenible del agua de la demanda, para lo que se procederá a la mejora de las condiciones técnicas de la red y se adecuarán las edificaciones y viviendas a desarrollar con actuaciones concretas para minimizar el consumo de agua (reutilización de aguas grises, grifería, etc.). El objetivo es alcanzar los 220 l/hab/día que recomienda el Organismo de Cuenca como caudales medios de consumos (en el año 2013, tras los esfuerzos realizados de mejora de red, se ha conseguido alcanzar un consumo medio de 283 l/ha/día, desde los 406 l/hab/día de 2010).

Para el desarrollo del sector de suelo urbanizable previsto será necesario disponer de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes para el suministro de agua potable del municipio de Parcent. En el caso de plena ocupación de las 847 viviendas previstas en el Plan General (2,1 habitantes/vivienda), se alcanzaría una población de 1.842 habitantes, lo que haría necesaria una dotación de 147.913 m³/año, con un consumo medio teórico de 220 l/hab/día, tal y como recomienda el Organismo de Cuenca. Como quiera que los derechos de aprovechamiento de aguas en concesión actual para el Ayuntamiento de Parcent son de 129.337 m³/año, se produciría un déficit de 18.576 m³/año para el año 2035. La reducción de pérdidas de la red será un factor determinante para conseguir este objetivo.

- En el mismo sentido se instará a la adecuación de la EDAR Llíber-Xaló para poder realizar un tratamiento adecuado de las aguas residuales que permitan su reutilización para riego de zonas verdes de los sectores urbanísticos propuestos y de las zonas verdes municipales. Los sobrantes podrán utilizarse para riego agrícola (previo informe favorable del Organismo de Cuenca).



- Con respecto a los residuos de construcción y demolición, generados durante la ejecución del Plan, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

- Se deberá tener en cuenta el Decreto 200/2004, de 1 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración, acondicionamiento y relleno, o con fines de construcción, con lo cual todos los excedentes de tierras, piedras o residuos inertes generados en las obras previstas, podrán ser utilizados para la restauración de relieves deteriorados a identificar en el municipio.

- Infraestructuras

- No se plantean medidas correctoras para este factor territorial.

- Patrimonio

- Si en la ejecución de los nuevos desarrollos o en las obras asociadas al suelo urbano se encontraran o se tuviera sospecha de haber encontrado vestigios o elementos patrimoniales se comunicará inmediatamente al Ayuntamiento de Parcent y a la Conselleria con competencias.

- Se promoverá la conservación in situ de los riu-raus existentes en el municipio de Parcent, que podrán ser acondicionados siempre que cumplan las condiciones establecidas en las normas del Catálogo de Bienes que acompaña al Plan General.

- Paisaje

- Se atenderá a todas las medidas previstas en el Estudio de Paisaje del Plan General de Parcent.

- Se ejecutarán las acciones previstas en el Programa de Paisaje para la restauración paisajística del suelo forestal del municipio de Parcent, aprobado mediante Acuerdo de 16 de noviembre de 2012, del Consell (DOCV 19/11/2012).

TITULO DÉCIMO. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN DE SISTEMAS DE INDICADORES



A continuación se analizan los indicadores de los objetivos ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad aplicable al plan, lo que ha de entenderse en el contexto de una metodología de evaluación de alternativas y efectos ambientales, basada en la confrontación con objetivos e indicadores de sostenibilidad.

INDICADOR 1: Utilización racional del suelo.

Indicador 1.1	Suelo al margen del proceso de urbanización: SNU Protegido por el planeamiento urbanístico globalmente y suelo protegido por otras afecciones jurídicas y territoriales (LIC riu Gorgos)	67,29%
Indicador 1.2	Suelo de uso industrial, productivo, terciario o de servicios disponible en el ámbito del Plan General	36.057 m ²
Indicador 1.3	Suelo de uso residencial disponible en el ámbito del Plan General y techo poblacional	240.752 m ² 1.842 hab. (847 viv)

2. INDICADOR 2: Protección del Medio Natural.

Indicador 2.1	Suelo protegido por figuras e instrumentos ambientales y afecciones legales ambientales	67,29%
Indicador 2.2	Superficie de zonas restauradas respecto del total de áreas degradadas	0%
Indicador 2.3	Inventarios de flora y fauna realizados tanto en las zonas agrícolas como en el entorno de cauces y barrancos	0

Indicador 2.4	Calidad de las aguas (% suelo residencial conectado a EDAR)		100,00%
Indicador 2.5	Recuperación de antiguos caminos, vías pecuarias, etc.	5 caminos municipales reconocidos como itinerarios vinculados a la Infraestructura Verde municipal	



3. INDICADOR 3: Prevención de riesgos naturales o inducidos.

Indicador 3.1	Cuantía de los daños materiales ocasionados como consecuencia de fenómenos naturales	0,00 €
Indicador 3.2	Presupuesto dedicado a obras de infraestructuras cuyo fin sea tomar las medidas adecuadas para evitar y/o disminuir riesgos naturales en el término municipal	0,00 €

4. INDICADOR 4: Usos sostenible y protección de los recursos hídricos.

Indicador 4.1	Demanda total municipal de agua	2013 – 1.131 hab	116.175 m ³ /año (40,57% pérdidas)
		Horizonte 2035 (ocupación total viv. PG – 1842 hab) (sector terciario - 4,3 ha)	147.913 m ³ /año (220 l/hab/día) residencial 17.200 m ³ /año (4.000 m ³ /año ha) terciario
Indicador 4.2	Distribución de la demanda y calidad (% urbana residencial, industrial de servicios y de riego)		Sin diferenciar
Indicador 4.3	Volumen de depuración de las aguas residuales (% con respecto al consumo)		100,00%

5. INDICADOR 5: Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.

Indicador 5.1	Nº actuaciones realizadas cuyo fin sea la protección, conservación y/o restauración del patrimonio cultural	0
Indicador 5.2	Suelo rural de uso agrícola (m ²) por cultivo de cultivo (%)	SC*
Indicador 5.3	Suelo en desuso, parcelas agrícolas sin explotar (%)	SC*



6. INDICADOR 6: Adecuada gestión de los residuos.

Indicador 6.1	Generación de residuos sólidos urbanos, inertes, industriales y de agricultura (Tn/año)	396,98 Tn/año
Indicador 6.2	Gestión y reciclaje de residuos(Tn/año) (papel/cartón y envases ligeros)	27,91 Tn/año
Indicador 6.3	Valorización o compostaje de los residuos biodegradables (Tn/año)	SC*

7. INDICADOR 7: Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.

Indicador 7.1	Líneas aéreas de alta tensión (longitud) y número de instalaciones eléctricas	0 m
Indicador 7.2	Presupuesto dedicado a obras de infraestructuras cuyo fin sea tomar las medidas adecuadas para evitar y/o disminuir riesgos naturales en el término municipal	0,00 €

8. INDICADOR 8: Mejora del entorno urbano.

Indicador 8.1	% población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS (65 dBA diurnos y 55 dBA nocturnos)	SC*
---------------	---	-----

9. INDICADOR 9: Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.

Indicador 9.1	Longitud de vías no motorizadas (itinerarios peatonales o ciclistas)	0 m
Indicador 9.2	Creación de nuevas infraestructuras de transporte (incremento de longitud)	0 m
Indicador 9.3	Creación del servicio de transporte urbano	No Procede

10. INDICADOR 10: Mejora de la ordenación e implantación de equipamientos y dotaciones públicas.

Indicador 10.1	% suelo dotacional en función de la población	4.500 m ²
----------------	---	----------------------



Indicador 10.2	Nº de nuevos equipamientos	1 (colegio)
----------------	----------------------------	----------------

11. INDICADOR 11: Protección del paisaje.

Indicador 11.1	Superficie de la Infraestructura Verde propuesta, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente (suelo forestal no estratégico)	2.148.000 m²
Indicador 11.2	Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje, con carácter anual	0,00 €

12. INDICADOR 12: Educación Ambiental y Participación Ciudadana.

Indicador 12.1	Actividades, acciones o foros destinados a la educación o formación ambiental y al empleo de buenas prácticas medioambientales y número de participantes	Numerosos (entre 15-20) integrados en los procesos de participación dentro de la Agenda 21 Local, Primer Estudio de Paisaje, Actual Plan de Participación del Plan General
----------------	--	--

*SC: sin calcular

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D. TRANSITORIA 1ª.-CONDICIONES TÉCNICAS DE DOTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL USO TERCIARIO EN AUSENCIA DE ORDENANZA ESPECÍFICA.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas, de dotación, funcionamiento, superficie, etc., aplicables a los usos y actividades terciarias.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las siguientes determinaciones:

- Condiciones de accesibilidad: Se prestará especial atención a la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas así como de accesibilidad al medio urbano. A tal efecto, todos los locales deberán ser accesibles y su puesta en funcionamiento exigirá la verificación del cumplimiento de dicha normativa.



- Exigencias de aparcamiento:

- Condiciones del comercio.

1.- Dimensiones: En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación interior: En todos los locales comerciales los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual al resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

3. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

4. Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

5, Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.

6. Almacenamiento de productos alimentarios: Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento, (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.



7. Condiciones de autorización: Para la concesión de licencia municipal a establecimientos clasificados como establecimientos de impacto territorial que son aquellos que por su potencial incidencia en el territorio precisan de autorización de la Dirección General de Comercio y Consumo, lo que se aplica a los establecimientos individuales o colectivos cuya superficie comercial sea igual o superior a 2.500 m² excluidos los mayoristas y los individuales que formen parte de establecimientos colectivos autorizados y ya estuvieran previstos en, el proyecto inicial, será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Consellería de Industria y Comercio.(Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana).

8. Lo anterior afecta igualmente a los establecimientos colectivos que superen tales dimensiones, entendiendo por tales aquellos integrados por un conjunto de locales comerciales, situados o no en un mismo recinto, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente y que han sido proyectados conjuntamente, o bien que están relacionados por elementos privativos de uso común cuya utilización comparten. (artículo 5.3 Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana).

Las Ordenanzas Municipales que puedan aprobarse incorporarán las prescripciones anteriores relativas a autorizaciones y licencias.

D.TRANSITORIA 2ª.- CONDICIONES TÉCNICAS DE DOTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL USO INDUSTRIAL EN AUSENCIA DE ORDENANZA ESPECÍFICA.

Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones técnicas, de dotación, Funcionamiento, superficie, etc., aplicables a los usos y actividades industriales.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas serán aplicables las siguientes Determinaciones:

1.- Regulación técnica; Las características técnicas de las actividades contempladas en relación con su situación, no sobrepasarán los valores del siguiente cuadro:



SITUACIÓN	POTENCIA MECÁNICA	EMISIÓN GASEOSA
1	Potencia ilimitada	1,0/1,5/20
2	400 kw (0,100 kw/m²)	1,0/1,5/5
3	15 kw (0,075 kw/m²)	0,5/1,0/1,5
4	15 kw (0,059 kw/m²)	0,0/1,0/1

EMISIÓN GASEOSA I. Ringelmann: Funcionamiento/Arranque/Emisión (Kg/hora)

Para determinar el nivel de ruidos y vibraciones máximas permitidas, se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003 del Ruido y a la ley 7/2002 de Protección contra la Contaminación Acústica de la Generalitat Valenciana, así como a las Ordenanzas municipales vigentes y futuras. La elaboración del Plan Acústico Municipal según lo dispuesto en la Ley 7/2002 podrá imponer condiciones más restrictivas que las indicadas en el presente Plan en lo relativo a ubicación de actividades y umbrales de ruido y vibraciones, incluso en actividades ya en funcionamiento.

2. Dotación de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie o fracción o por cada 5 empleados, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil de taller.

3. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción y/o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro. Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

4. Servicio de aseo: Tendrán aseáis independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción.



D. TRANSITORIA 3ª.- RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ERIGIDAS CON ANTERIORIDAD E INCOMPATIBLES CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

1º. Obras erigidas con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

Las construcciones erigidas con anterioridad a la vigencia del presente Plan General, en función de su compatibilidad o incompatibilidad con las determinaciones del mismo, estarán en una de las siguientes situaciones:

- a. Situación de plena compatibilidad: cuando se adecúen total y plenamente a las determinaciones del Plan General. Se regularán por las determinaciones del mismo.
- b, Situación de fuera de ordenación: cuando resulten plenamente incompatibles con las determinaciones del Plan General. Estarán al régimen específico regulado en esta disposición transitoria.
- c. Situación de compatibilidad parcial: cuando no resulten plenamente compatibles con sus determinaciones ni tampoco puedan calificarse como en situación de fuera de ordenación.

2º. Fuera de ordenación.

A. Definición.

A los efectos previstos en el artículo 111 de la LUV, solo se consideran fuera de ordenación, por ser manifiestamente incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones o, si fuere constructivamente independizable, las partes correspondientes de los mismos, que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a. Las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
- b. Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.



c. Las demás, distintas de las anteriores, definidas en esta disposición como situaciones fuera de ordenación.

B. Licencias en obras o usos fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes excepciones:

- Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
- Las precisas para eliminar una o más de las causas de La situación de fuera de ordenación.

C. Deber de conservación en construcciones fuera de ordenación.

La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro legalmente exigidos, con las limitaciones derivadas de las distintas situaciones de fuera de ordenación que se establecen en los apartados siguientes.

D. Registro Municipal del régimen de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento llevará un Registro Municipal de Edificaciones y/o Instalaciones en Régimen de Fuera de ordenación distinguiendo, en función de las determinaciones de la presente disposición, al menos las situaciones posibles siguientes:

- i. Fuera de ordenación consecuencia de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.
- ii. Fuera de ordenación manifiesta consecuencia de utilización de suelos de uso y dominio público.
- iii. Construcciones, edificaciones y usos no ajustados al Plan: Fuera de ordenación sobrevenida.



E. FUERA DE ORDENACIÓN CONSECUENCIA DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VULNERADA

1) Concepto.

Se consideran en situación de fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos que, aun resultando incompatibles con la ordenación vigente, la Administración no pueda dictar órdenes de restauración del orden urbanístico vulnerado, por haber prescrito la infracción o, en su caso, la acción de la Administración para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

2) Obras y usos permitidos en estas construcciones.

En este tipo de situaciones solo se permitirá y autorizará realizar obras de mera conservación y reparación que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Dichas obras estarán sujetas al régimen jurídico ordinario de las licencias urbanísticas.

En los elementos arquitectónicos no estructurales en estos edificios solo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

F. FUERA DE ORDENACIÓN MANIFIESTA CONSECUENCIA DE UTILIZACIÓN DE SUELOS DESTINADOS AL USO Y DOMINIO PÚBLICO.

1) Concepto

Se consideran en situación de fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes de los mismos, que resulten manifiestamente incompatibles con la ordenación vigente al ocupar suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable.

Se entenderá que el edificio, construcción, instalación o uso (o la parte separable del mismo) resultan manifiestamente incompatibles se dé alguno de los siguientes casos:

- Que ocupen terrenos destinados a viario por el planeamiento.



- Que ocupen zonas verdes o espacios libres previstos por el Plan en una proporción superior al 5% de la superficie de la dotación.
- Que ocupen suelos para equipamientos previstos por el Plan y las edificaciones no puedan ser de utilidad para el uso dotacional previsto.

2) Obras y usos permitidos en estas construcciones.

En este tipo de situaciones no se podrán realizar ningún tipo de obras sólo se autorizarán las imprescindibles para evitar riesgos a la seguridad pública y privada, cuando no este prevista la obtención del suelo por cualquier mecanismo previsto en la legislación aplicable, en menos de dos años.

G. CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES Y USOS NO AJUSTADOS AL PLAN. FUERA DE ORDENACIÓN SOBREVENIDA

1) Concepto

Se consideran en esta situación de fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones o usos que siendo en origen compatibles con la ordenación entonces vigente, sin embargo han devenido incompatibles como consecuencia de nueva ordenación aprobada. En definitiva son las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al Plan, no tengan la consideración de fuera de ordenación manifiesta según la definición anterior.

Asimismo se considerarán en situación de fuera de ordenación sobrevenida las que:

- ocupen espacios libres previstos por el Plan pero las edificaciones puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria (inferior al 5%) de la superficie dotacional prevista.
- ocupen suelos para equipamientos previstos por el Plan pero las edificaciones puedan ser de utilidad para el uso dotacional previsto.

2) Obras y usos permitidos en estas construcciones.

En este tipo de situaciones solo se permitirá y autorizará realizar las siguientes obras:



Obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Podrán concederse licencias para usos provisionales, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación vigente.



FICHAS DE ZONA.-

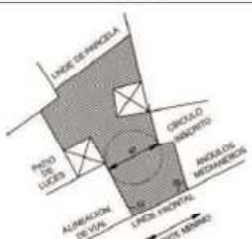
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO (*)				
SITUACIÓN: SU1-PARCENT			CÓDIGO	NUH
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION A CALLE		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA		USO GLOBAL RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS				
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
Residencial		DOTACIONAL THO Terciario hotelero TCO-1,TCO-2Terciario comercial (1) TOF TRE-2, TRE-3 (excepto Jr)		IND TCO-3,TCO-4 TRE-1 ESV
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Preexistente (No se permiten agrupaciones, ni segregaciones) (2)		Ocupación máxima	100 %
Longitud mínima de fachada	4,5 m			
Círculo inscrito mínimo	4 m			
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
			Número máximo de plantas	PB+2
			Altura máxima reguladora	9,5 m
			Áticos	no
			Semisótanos y sótanos	Si (a interior) (3)
			Cuerpos volados	no Salvo artº 52.6
OTRAS CONDICIONES				
(*) Será de aplicación la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.				
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo				
(2) Se permiten agrupación de parcelas existentes, con un máximo de 300 m2 de superficie y dos viviendas por parcela total .Para nuevas parcelas no edificadas se requiere una parcela mínima de 180 m2 y máxima de 300 m2 y longitud máxima de fachada 10 metros.				
(3) Salvo en aquellos edificios ya existentes legalmente construidos.				
DESCRIPCIÓN GRÁFICA				
ZONA	MANZANA			PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO			
SITUACIÓN: SU1-PARCENT		CÓDIGO	ACA1

SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION A CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL
---	--	---------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial	DOTACIONAL THO Terciario hotelero TCO-1, TCO-2 Terciario comercial (1) TOF Despachos y oficinas TRE-2, TRE-3 (excepto Jr)	IND TCO-3, TCO-4 TRE-1 ESV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Preexistente (No se permiten agrupaciones, ni segregaciones)	Ocupación máxima	100 %
Longitud mínima de fachada	4,5 m		
Círculo inscrito mínimo	4 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
		Número máximo de plantas	PB+1
		Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Cuerpos volados	no

OTRAS CONDICIONES		
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO	
SITUACIÓN: SECTOR TERCIARIO - RESIDENCIAL (VPP)	CÓDIGO ACA2

SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION A CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL
--	---	----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial	DOTACIONAL THO Terciario hotelero TCO-1, TCO-2 Terciario comercial (1) TOF Despachos y oficinas TRE-2, TRE-3 (excepto Jr)	IND TCO-3, TCO-4 TRE-1 ESV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	500 m2	Ocupación máxima	100 %
Longitud mínima de fachada	4,5 m		
Círculo inscrito mínimo	4 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
		Número máximo de plantas	PB+2
		Altura máxima reguladora	9,5 m
		Áticos	no
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Cuerpos volados	no

OTRAS CONDICIONES
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 1			
SITUACIÓN: SU1-CASCO Parcent (Vivienda unifamiliar exenta en la nomenclatura de las NNSS de 1991)			CÓDIGO AIS 1
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE (1 y 2)	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL TCO-1,TCO-2Terciario comercial en planta baja (3) TOF Despachos y oficinas (4) TRE-2, TRE-3 (excepto Jr) THO, Terciario hotelero		IND TCO-3,TCO-4 TRE-1 ESV
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	500 m2	Distancia al linde frontal	4 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de linderos	3 m
Diámetro del círculo inscrito	12 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,6 m2t/m2s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	40 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si
OTRAS CONDICIONES			
(1) Se elimina la tipología de adosada (2) A todos los efectos la edificación existente con licencia, se considera como edificios no fuera de ordenación, por lo que se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, consolidación, mejoras y obras necesarias para mantener la edificación y el uso. Solamente en caso de demolición de la edificación existente se aplicará la Normativa propia de este Plan General. (3) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo. (4) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 2			
SITUACIÓN: SU1-CASCO Parcent (Vivienda unifamiliar exenta - tolerancia agrícola de la zona Calvario, en la las NNSS de 1991)		CÓDIGO	AI5 2

SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
--	---	-----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE (1 y 2)	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL TCO-1, TCO-2 Terciario comercial (3) TOF Despachos y oficinas (4) TRE2-TRE3 THO, Terciario hotelero	IND TCO-3, TCO-4 THO, TRE-1 ESV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Preexistente, no se permiten segregaciones	Distancia al linde frontal	3 m (5)
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima al resto de lindes	Se pueden adosar
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,4 m ² /m ² s (6)	Número máximo de plantas	PB+1
Coeficiente de ocupación	35 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

OTRAS CONDICIONES
(1) Se elimina la tipología de adosada. (2) A todos los efectos la edificación existente se considera como edificios no fuera de ordenación, por lo que se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, consolidación, mejoras y obras necesarias para mantener la edificación y el uso. Solamente en caso de demolición de la edificación existente se aplicará la Normativa propia de este Plan General. (3) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo y hotelero exclusivo. (4) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General. (5) En el frente del lado sur de la Calle Calvari, dado el nivel existente y la configuración de las parcelas, se permite la alineación a vial con PB a la calle Calvari y PB+1 al interior. (6) Incluida edificación secundaria

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 3	
SITUACIÓN: SU1-CASCO Parcent (Vivienda unifamiliar exenta - tolerancia agrícola de la zona Quintanes, en la las NNSS de 1991 y nueva zona propuesta)	CÓDIGO AIS 3

SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
--	---	-----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE (1 y 2)	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL TCO-1, TCO-2 Terciario comercial (3) TOF Despachos y oficinas (4) TRE2-TRE3 THO, Terciario hotelero	IND TCO-3, TCO-4 THO, TRE-1 ESV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m2 Quintanes (5)	Distancia al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	15 m Quintanes	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
		Separación mínima entre edificaciones	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,35 m2t/m2s (6)	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	35 %	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

OTRAS CONDICIONES
(1) Se elimina la tipología de adosada. (2) A todos los efectos la edificación existente se considera como edificios no fuera de ordenación, por lo que se podrán realizar todas las obras necesarias de conservación, consolidación, mejoras y obras necesarias para mantener la edificación y el uso. Solamente en caso de demolición de la edificación existente se aplicará la Normativa propia de este Plan General. (3) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo. (4) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. (5) Salvo parcelas ya existentes con un mínimo de 300 m2. (6) Incluida edificación secundaria Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 4	
SITUACIÓN: AMPLIACION SUELO URBANO	CÓDIGO AIS 4

SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
--	---	-------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL: TCO-1, TCO-2 Terciario comercial en planta baja (1) TOF Despachos y oficinas (2) TRE2-TRE3 THO, Terciario hotelero	IND TCO-3, TCO-4 THO, TRE-1 ESV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	800 m ²	Distancia al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	8 m	Distancia mínima al resto de linderos	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,3 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	PB
Coefficiente de ocupación	30%	Altura máxima reguladora	3,5 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

OTRAS CONDICIONES
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo. (2) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 5	
SITUACIÓN: SU2-EL ARENAL - NORMATIVA SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO	CÓDIGO AIS 5

SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
--	---	-----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL: TCO-1, TCO-2 Terciario comercial en planta baja (1) TOF Despachos y oficinas (2) TRE2-TRE3 THO, Terciario hotelero	IND TCO-3, TCO-4 THO, TRE-1 ESV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	800 m ²	Distancia al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,3 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	25%	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

OTRAS CONDICIONES
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo. (2) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 6			
SITUACIÓN: SU2-EL ARENAL		CÓDIGO	AI5 6

SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
--	---	-----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: vivienda unifamiliar aislada	DOTACIONAL: TCO-1,TCO-2Terciario comercial en planta baja(1) TOF Despachos y oficinas (2) TRE2-TRE3 THO, Terciario hotelero	IND TCO-3,TCO-4 THO,TRE-1 ESV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m2	Distancia al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	2,5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,5 m2t/m2s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	35%	Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos	no
		Semisótanos y sótanos	no/si

OTRAS CONDICIONES
(1) Se permite el uso terciario comercial en planta baja y no exclusivo. (2) Se permiten los despachos profesionales en planta baja y planta piso. Dotación de aparcamiento: La dotación mínima será la exigida por el art. 208.4 y 209 del ROGTU y normas contenidas en el presente Plan General.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



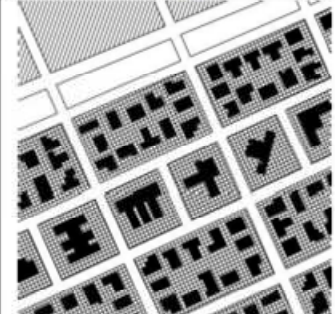
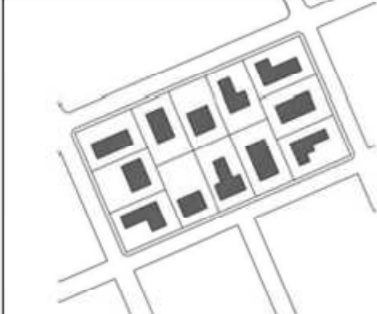
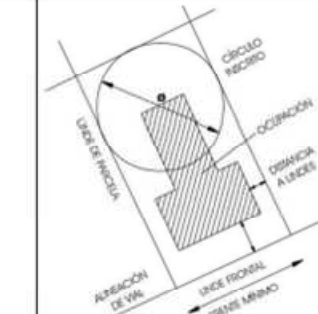
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO AISLADA	
SITUACIÓN: SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE	CÓDIGO TER

SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO/RESIDENCIAL
--	---	---

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Terciario	Residencial IND-1 IND-2 IND-3	IND-4 IND-5

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	800 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de linderos	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1.1 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	70 %	Altura máxima reguladora	8 m

OTRAS CONDICIONES

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDUCATIVA	
SITUACIÓN: SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE	CÓDIGO SED

SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL EDUCATIVO
---	--------------------------------------	----------------------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Educativo DOT-ED	DOT-RD DOT-TD DOT-AD DOT-ID	RES IND TER

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	5.000 m2	Distancia mínima al linde frontal	Sin límites
Frente mínimo de parcela	-	Distancia mínima al resto de linderos	Sin límites
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1.0 m2t/m2s	Número máximo de plantas	PB+2
Coefficiente de ocupación	50 %	Altura máxima reguladora	12 m

OTRAS CONDICIONES	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



UE2-CASCO PARCENT	
Clase de suelo	URBANO
Planeamiento	Ordenado en el Plan General
Denominación	UE2-CASCO PARCENT

DELIMITACION GRÁFICA	

DATOS GENERALES	
Superficie Total de la Unidad de Ejecución	3.620 m ² s
Superficie Total del área de reparto	3.620 m ² s
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	
Viario	670 m ² s
Residencial NUH	2.950 m ² s
Condiciones de desarrollo	GESTIÓN INDIRECTA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	
OBJETIVOS	Apertura de nuevo vial, para dotar de las condiciones de solar a las parcelas colindantes
USO PREDOMINANTE	Conexión con la trama viaria, calle Calvari
USOS ADMITIDOS	Residencial
TIPOLOGIA	Según zona de ordenanza NUH
EDIFICABILIDAD	Manzana compacta, alineación a vial
APARCAMIENTOS	Según zona de ordenación. Aproximadamente 6.516m ²
AREA DE REPARTO	De acuerdo al art. 208 del ROGTU
APROVECHAMIENTO TIPO	La UE constituye una sola área de reparto (UE2/AR2) El resultante de la aplicación del artº 113.1 del ROGTU y artº 55 de la LUV 1.8 m ² c/m ² s
CESIONES MÍNIMAS	Nuevo vial. Los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo.

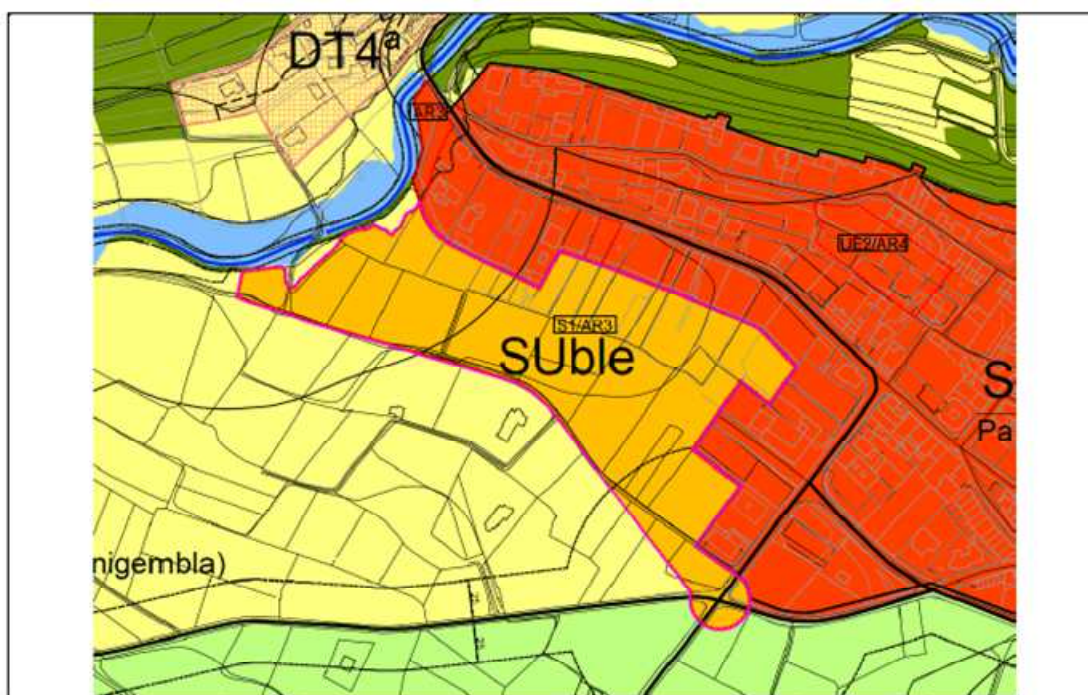
NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	
Aplicación de las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos. Artículos 108 a 119.	



SECTOR TERCIARIO/RESIDENCIAL

Clase de suelo	URBANIZABLE
Planeamiento	A ordenar por Plan Parcial
Denominación	TERCIARIO/RESIDENCIAL

DELIMITACIÓN GRÁFICA



PARÁMETROS

SUPERFICIES

Superficie Total del Sector	36.057 m ² s
Red primaria incluida en el sector P.JL2	5.904 m ² s
Red primaria adscrita SAL2	1.104 m ² s
Superficie Computable (Sc)	36.057 m ² s

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,47 m ² t/m ² s
IEBT	0,32
IEBR	0,15
Edificabilidad Total	16.947 m ² t
Edificabilidad Terciaria	11.538 m ² t
Edificabilidad Residencial	5.409 m ² t

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Área de Reparto	AR3
Superficie Área de Reparto (SAR)	37.161 m ² s
Aprovechamiento Tipo homogeneizado provisional (AT)	0,4560 m ² t/m ² s



USOS Y TIPOLOGÍAS

Uso global o dominante	Terciario
Usos compatibles	Dotacional y Residencial
Usos incompatibles	Industrial
Tipología dominante	Edificación terciaria (TER)
	Unifamiliar aislada (AIS1)
	Ampliación de Casco VPP (ACA2)

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

Se deberá prever una reserva de equipamiento docente SED-3 de 5.300 m², en consecuencia con el informe emitido por la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, QUE CUMPLA LAS CONDICIONES DEL Decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

El ancho mínimo de viario será de 16 metros para un solo sentido de acuerdo con el artículo 131 del RGOTU.

Se cederá y urbanizará a cargo del sector el P.JL2.

Se deberá prever una parcela de aproximadamente 1000 m² de tipología ACA 2 para albergar el 30% de la superficie de edificación residencial destinada a VPP, equivalente a 32 VPP

$$AT \text{ sector} = E / S\text{sector} + K$$

(AT sector): es el aprovechamiento tipo del sector

(E): es el aprovechamiento objetivo, en metros cuadrados techo, o en Unidades de Aprovechamiento si es preciso emplear coeficientes correctores, Se consideran que no proceden coeficientes correctores, en todo caso se aplicaran en el Plan Parcial,

(Ssector): es la superficie del área de reparto que engloba el sector, en metros cuadrados, incluyendo la red primaria adscrita.

(K): es el coeficiente de ponderación se considera 0.1 de acuerdo art 123 RGOTU

$$AT \text{ sector} = 0.4560$$

-CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

En cualquier caso y previamente al comienzo del desarrollo del sector se realizarán las obras de la nueva red de abastecimiento de agua y depuración que den servicio al sector, así como la conexión del sector con la carretera CV-720.

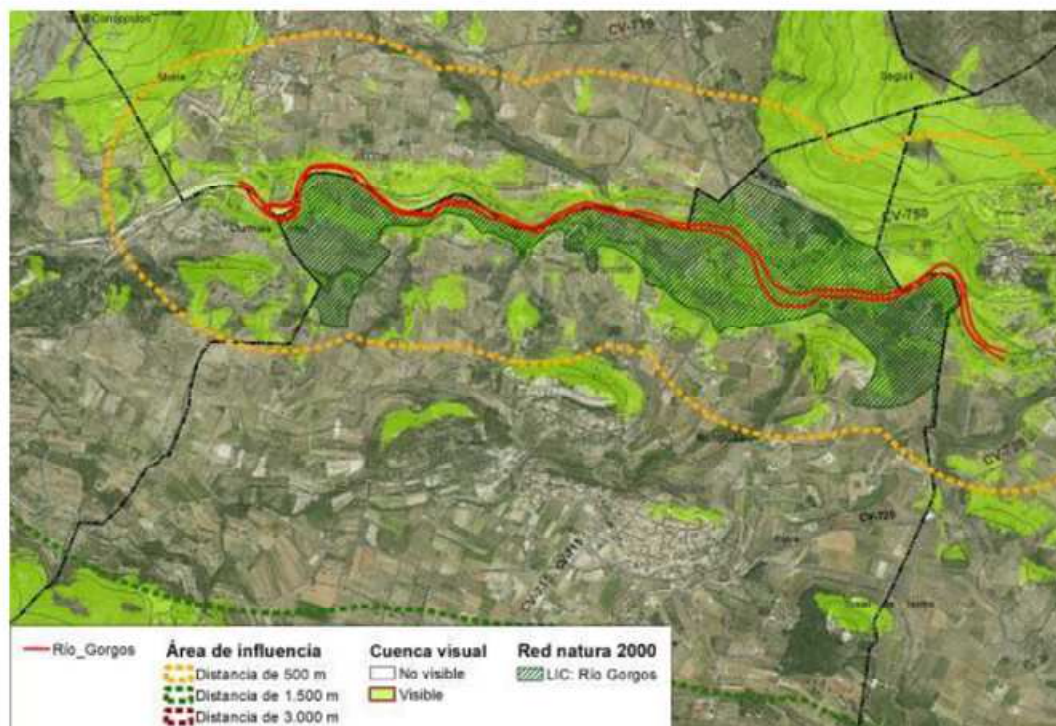
El desarrollo del sector estará supeditado a la capacidad de la EDAR de Llíber-Jalón o, en su caso, a la ampliación de la misma.

El diseño del proyecto del vial de conexión entre la carretera CV-720 y el sector incorporará carril-bici y paseo peatonal al objeto de favorecer la movilidad e interconexión entre el sector y el casco.

El instrumento de planificación urbanística por el que posteriormente se desarrollará el sector, deberá incluir un estudio acústico con el contenido mínimo especificado en el apartado B) del Anexo IV del Decreto 104/2006, en el que se analizará con mayor profundidad la necesidad de implantar medidas correctora



ZONAS VISIBLES (MARCADAS EN VERDE EN EL MAPA ADJUNTO) EN EL ÁMBITO DE 500 M LINEALES DESDE EL CAUCE DEL RIU GORGOS, QUE REQUIEREN DE ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA , A EFECTOS DEL ARTICULO 102.





DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1 .OBJETO

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 43 de la LUV, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, en adelante (D.E.U.T), tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:

A) Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en los principios contenidos en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje y, en especial, a los instrumentos que la desarrollan, así como su coordinación con las políticas sectoriales.

B) Identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

2. CONTENIDO

El contenido de las Directrices se adecuará a las características del municipio y, en todo caso, deberán:

A) Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.

B) Determinar la secuencia lógica de su territorio mediante el establecimiento detallado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivada.



C) Establecer los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización. La modificación sustancial o global de las directrices definitorias de la evolución urbana y ocupación del territorio comportará la revisión del plan.

3. VINCULACIÓN

Las Directrices son determinaciones esenciales con vocación de permanencia. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices.

Los criterios establecidos en las presentes Directrices tendrán carácter vinculante.

Como criterio general serán de aplicación, en el desarrollo del plan los objetivos, principios directores y directrices perseguidas en el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. En concreto se velará por los principios directores de ocupación racional, protección del medio natural, uso sostenible y protección de los recursos hídricos, adecuada gestión de los residuos, prevención de riesgos naturales o inducidos, implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos y conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.

Las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio en la ETCV

De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la de 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 Comunitat Valenciana.

De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables los siguientes:

- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.



- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

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 las siguientes Directrices concretas en la ejecución del plan.

4. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD



4.1. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO

El modelo territorial propuesto ha de velar por la admisión de las oportunidades planteadas por el Área Funcional de la ETCV, en cuanto a la diversificación de la estructura económica, poniendo en valor y consolidando con criterios sostenibles el patrimonio ambiental, cultural y paisajístico.

Se propone un tejido urbano compacto y consolidado, de elevada calidad, donde se consolidan los suelos vacantes y se proponen un pequeño crecimiento al borde del casco urbano, en la zona de Quintanes, con tipología de vivienda unifamiliar, en el acceso a la localidad desde Alcalalí.

El modelo territorial consolidará espacios urbanos y/o residenciales actualmente sin consolidar para la consecución de la cualificación de un espacio territorial donde sea posible la rehabilitación y mejora de la calidad de la escena urbana, como por ejemplo en la zona del Calvari.

La Infraestructura Verde de Parcent se entiende como una red de espacios públicos que conecta los principales elementos representativos del paisaje local como los recursos paisajísticos, los elementos catalogados, los nodos ciudadanos de actividad y los itinerarios más frecuentados por la población en sus desplazamientos, creando así un conjunto amplio de espacios abiertos.

La Infraestructura Verde de Parcent se ha estructurado en base a cuatro tipos de categorías: los espacios y elementos naturales, los itinerarios colectivos, los itinerarios personales y los elementos del espacio público.

Los espacios y elementos naturales se refieren a los principales recursos de carácter natural existentes en el municipio de Parcent.

- Espacios naturales protegidos.

LIC del río Gorgos (o riu Xaló).

- Árboles monumentales catalogados.

- Ceratonia siliqua (Garrofer), polígono 10, parcela 23. Inv. 1864.



- Ceratonia siliqua (Garrofer), polígono 10, parcela 23. Inv. 1932.
- Pinus halepensis (Pi d'Amando), polígono 2, parcela 138. Inv. 1924.
- Ceratonia siliqua (Garrofera de Racó de les Férreres), polígono 1, parcela 67. Inv. 1438.
- Ceratonia siliqua (Garrofer de Noguera III), polígono 2, parcela 38. Inv. 1865.
- Ceratonia sillqua (Garrofer de Noguera II), pólígono 2, parcele 47. Inv. 1708.
- Ceratonia siliqua ((Garrofer dé Noguera I), polígono 2, parcela 47. Inv. 1711.

- Dominio Público Hidráulico: todos los cauces identificados en la cartografía anexa, grafiados en la base cartográfica valenciana bcv-05 y, en especial, los siguientes de la red hidrográfica primaria del municipio:

- Riu Xaló (o Gorgos).
- Barranc de la Foia.

Barranc de la Rompuda.

- Fuentes y manantiales:

- Font d la Rompuda.
- Font de la Foia,
- Font de les Cabres.

- Suelo forestal no incluido en la delimitación de los espacios. Naturales protegidos enumerados en el punto anterior y, en especial, las siguientes sierras de interés paisajístico:

- Serra del Carrascar.
- Tossal de Sant Isidre.



- Tossal de la Solana.
- Tossal de l'Arenal
- Tossal de Parcent (ladera norte).
- Sería de Seguili,
- Los itinerarios colectivos se refieren a los principales viales que estructuran el municipio, constituyendo una retícula tanto para el tránsito de vehículos como para el paseo de peatones. Se trata de calles con amplias secciones, pudiendo incorporar plataformas individualizadas para determinados medios de transporte. Las dimensiones de las aceras posibilitan la realización de otras actividades en las mismas además del tránsito de peatones. Esta categoría estaría compuesta por las principales infraestructuras viarias del municipio.
- Carretera CV-715 (de Oliva a La Nucía por Callosa d'en Sarriá) (de Tárben a Orba, en T.M. de Parcent).
- Carretera CV-720 (de Gorga a Pedreguer por Parcent) (de Benigembla a Alcalalí en T.M. de Parcent)
- Carretera CV-750 (de Parcent a Benissa por Alcalalí) (paralela al riu Xaló en TM. de Parcent).
- Viales urbanos: Avda. Benidorm, Avda. Alacant, Avda. Constitució, C/ l'Era, C/ El Calvan, C/ l'Embut, C/ Nou, C/ V centenari del Descobriment d'América.
- Los itinerarios peatonales se refieren a aquellas estructuras viarias tradicionales que vehiculan los desplazamientos peatonales o en bicicleta a lo largo del municipio. Están basados en el trazado de los caminos tradicionales y senderos de pequeño recorrido, así como en las plazas peatonales, que conectan de una manera más precisa los diferentes nodos ciudadanos.
- Viales urbanos: C/ Dalt, Cf del Marge, C/ l'Ajuntament, Pl. del Poble, Pl. Gabriel Miró, C/ del Mig, C/ Baix, C/ Snt. Llorenç, C/ de la Cova, C/ Purísima, C/ Pou, C/ Quintanes, C/ Garrofer, C/ Raval, C/ de la Font.



- Sendero PRCV-158.
- Caminos rurales municipales: Durmáis, Solanes, Tornes, Costera de la Font, d'Orba, Molló, Barranquet.
- Los elementos del espacio público están constituidos por todos aquellos enclaves del núcleo urbano y del entorno rural que siendo de uso público constituyen el eje vertebrador de los diferentes itinerarios por el municipio. Estos elementos actuarían a su vez como nodos dentro de la Infraestructura Verde.
- Zonas verdes: amplia variedad de espacios públicos de esparcimiento, que contemplan tanto los parques tradicionales de uso recreativo como las plazas pavimentadas y ajardinadas con importante tránsito peatonal,
- Elementos del patrimonio cultural: aquellos incluidos en el Catálogo de Patrimonio que acompaña al Plan General.

Los nodos ciudadanos se configuran a partir de la utilización por parte de la población de estos enclaves como lugares de unión de la red de itinerarios. Estos nodos no forman parte en sí mismos de la Infraestructura Verde, aunque suelen ser origen y destino de los desplazamientos a través del municipio, por lo que se han tenido en cuenta a la hora de establecer los itinerarios más frecuentados. Por lo general tienen una tipología funcional muy variada, constituyendo equipamientos educativos, deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos, comerciales, etc.

4.1.1. CRITERIOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Tiene su fundamento en los objetivos 8, 18, 19 y 23 de la ETCV, e implica la apuesta por el modelo de ciudad compacta que satisfaga las demandas de movilidad de forma sostenible, mejorando las conectividades externa e interna del territorio. Esta propuesta de utilización racional del suelo al amparo del carácter estructurante de la red viaria y dotacional fomentará la evolución de actual espacio urbano a otro de mayor cualificación.

Se tenderá a la diversificación de la estructura productiva del municipio, lo que implica la consolidación del sector terciario propuesto en el municipio, como crecimiento del



área urbana más occidental, hasta el Cami de les Solanes, coherente con la preservación de los valores naturales, respetando las afecciones legales del barranc de la Rompuda.

Será un criterio imprescindible para el diseño de cualquier actuación la máxima adaptación al terreno, siguiendo siempre que sea posible las curvas de nivel, para así evitar movimientos de tierra innecesarios y creación de grandes desmontes y terraplenes.

Se aplicarán a todos los cauces públicos del municipio el dominio público hidráulico (clasificado por el plan como Suelo No Urbanizable Especial Protección de Cauces) y su área de afección en función de lo referido al reglamento de la Ley de Aguas, con especial significación al respecto de los barrancos de La Foja y La Rompuda, así como el riu Xaló (o Gorgos). La afección del dominio público hidráulico de todos los cauces públicos municipales tendrá una franja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y una franja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.

4.1.2. SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO. CRITERIOS PARA DIRIMIR LA INCORPORACIÓN DE SUELOS AL PROCESO URBANIZADOR Y NECESIDADES DE AMPLIACIÓN DE LA RED PRIMARIA

Se priorizarán las iniciativas urbanísticas residenciales propuestas en áreas de borde urbano, que vienen a completar el modelo de ocupación previsto en el Plan General propuesto.

Se plantea un único sector terciario/residencial, con el objeto de acoger la demanda de pequeñas actividades económicas en el municipio.

4.1.3. AREA DE POSIBLE CRECIMIENTO

Se prevé un área, entre la carretera CV-715 (a Tárbenas), La carretera CV-720 (a Benigembla) y el barranc de la Foia, en la que el que en el supuesto de que fuese necesario, se podría plantear un pequeño crecimiento, cuando se haya ejecutado y edificado el 90% del suelo previsto en el presente Plan General y como ampliación de Casco.



4.2. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD

De acuerdo a lo especificado en el art.45.2 de La LUV, el Ayuntamiento de Parcent velará por la calidad de las aguas potables, así como implementará un programa de modernización de las redes de abastecimiento, saneamiento y recogida de aguas pluviales, con el fin de incrementar la eficiencia del suministro, reducir Los índices de consumo por habitante y día, reducir la carga contaminante en las aguas residuales y aprovechar la mayor cantidad posible de aguas de escorrentía, con las que se puedan regar zonas verdes y áreas agrícolas del municipio.

4.2.1. LÍMITE POTENCIAL DEL SUMINISTRO DE AGUA

Se deberá estar a lo establecido en el Estudio Hidrológico que acompaña al presente plan.

4.2.2. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES

De forma general se plantean las siguientes actuaciones.

-Para las urbanizaciones existentes:

Dado la gestión comarcal de las aguas residuales y su óptima reutilización a través de la misma se propone mejorar y completar la red de saneamiento existente incompleta y antigua y deficiente en otras, mediante un Plan de Reurbanización de Urbanizaciones existentes, Se consigue además el objetivo de recuperación ambiental del subsuelo y acuíferos por la eliminación de vertidos directos al terreno.

-Para los núcleos y construcciones dispersas.

Se propone el mejorar y completar la red de saneamiento existente y conectarlas en su caso a la Red General para garantizar el tratamiento y reutilización de todos los caudales. En las viviendas unifamiliares dispersas, cuando no sea viable la incorporación a la Red general, las depuradoras individuales deberán incorporar el nivel terciario para su reutilización al menos para riego de parcelas y en lo posible suministro independiente de inodoros.



4.2.3. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y LAS CAPTACIONES DE AGUA

No existen en el municipio masas de agua, respecto de las captaciones de la Font de la Rompuda, la Font de les Cabres y la Font de la Foia, con carácter general, se respetará un perímetro de 300 metros con las limitaciones que prevé la legislación de ordenación del territorio, salvo que un estudio pormenorizado justifique otras determinaciones.

4.3. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

4.3.1. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Se integran todos los valores naturales del municipio en la Infraestructura Verde. La Infraestructura Verde, determinada en el Estudio de Paisaje de este Plan General y relacionada en el apartado 4.1 La utilización racional del suelo de estas DEUTs, supondrá el primer condicionante de los nuevos desarrollos como elemento estructurante de la capacidad de acogida del territorio, determinada en función de la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, económicos y culturales; y la integridad de los procesos asociados a los mismos.

Las nuevas clasificaciones se orientan a los espacios establecidos en plan como SNUC de Reserva colindantes al casco urbano. Los suelos libres y con valores naturales relevantes se protegen como Suelo No Urbanizable protegido. Igualmente protegidos y con la función de corredores ambientales, los cauces reciben el refuerzo de la ubicación de zonas libres y espacios libres de edificación en su contorno, en todo su recorrido.

4.3.2. CRITERIOS DE PROTECCIÓN UTILIZADOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Plan general clasifica como Suelo No Urbanizable (SNU) aquel que, siguiendo la definición legal, se ha considerado que debe ser destinado a los usos propios de su condición de rústicos, ya sea por Los valores y riquezas que en él residen, por la presencia de riesgos naturales o por ser inadecuados para el desarrollo urbano. Todo



ello conforme a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (en adelante, SNU) y de conformidad con la estrategia territorial del presente Plan.

Así, se protegen las principales elevaciones montañosas, del municipio como son la Serra del Carrascar, Tossal de Sant Isidre, Tossal de Parcent (ladera norte), Tossal de l'Arenal, Tossal de la Solana y Serra de Seguilí, así como Los cauces del río Xaló (o Gorgos) y los barrancos de La Foia y La Rompuda.

Por otro lado, se realiza una diferenciación dentro del SNU Común, al norte y al sur del eje que forman las carreteras hacia Alcalalí (al este) y Benigembla (al oeste), con diferentes criterios en cuanto a la permisividad de usos y aprovechamientos. Al sur de esos viales, se reconoce el interés paisajístico del piedemonte de la Serra del Carrascar, mientras que al norte de los mismos se clasifica como SNU Común, por su mayor intensidad de uso y constituir un espacio más transformado por los usos antrópicos.

4.4. LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL

44.1. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO Y PARA LA

DECLARACIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL Y DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS

Tiene su fundamento en el objetivo 13 de la ETCV y se concreta a través de la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que acompaña al Plan General, ajustado a la legislación vigente en la materia

4.4.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS

El Plan General, propone un conjunto de actuaciones que refuerzan y recuperan el Núcleo Histórico y su papel determinante en la jerarquía urbana de Parcent, como son:

- La creación de una Red Viana de comunicaciones que mejora sustancialmente la accesibilidad de todo el término y en especial de su Núcleo Histórico.



- La creación de dotaciones periféricas al Núcleo que lo recualifican y mejoran aumentando su atractivo.
- Con respecto a los edificios Catalogados, aquellos que estén incluidos en los nuevos desarrollos, las Bases de las Actuaciones Integradas que les afecten, potenciarán su recuperación y en su caso, si procede, su clasificación Dotación Pública y su recuperación con cargo a las mismas.
- La propia Delimitación del Núcleo Histórico permite acceder a las Ayudas y mejores condiciones que las políticas autonómicas de Rehabilitación y de Vivienda establezcan en cada momento.

4.5. LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL

Parcent es un municipio en el que se dan las condiciones del Sistema Rural Valenciano, no obstante, es necesario el establecer cautelas y reforzar la protección de aquellas zonas en las que sea más viable el mantener estos usos tradicionales del territorio. En esa línea se propone el Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico, potenciando determinados usos vinculados con el medio rural, en los parajes de Els Corralets, El Pla, El Barranquet y El Figuerat.

Como uno de los objetivos fundamentales del plan en el SNU es la potenciación y revitalización de aquellas actividades que fomenten los usos tradicionales, potenciando las actividades propias del medio rural con la complementación de otras actividades complementarias, que permitan la actividad económica vinculada al medio rural, considerando estos espacios en positivo y no de manera residual, como tradicionalmente se ha venido haciendo.

Para ello, en la Normativa del Suelo No Urbanizable, se potencian los usos vinculados con el medio rural, potenciando así mismo la rehabilitación del patrimonio rural.

4.5.1. CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN MEDIO RURAL Y LOS DE ASENTAMIENTOS DE EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE



No existen núcleos históricos tradicionales independientes del Núcleo de Parcent. Las edificaciones rurales en general son recientes, aunque existe un pequeño ámbito entre las elevaciones del Tossal de la Solana y el Tossal de l'Arenal con edificaciones de finales del siglo XIX, destacando la presencia de diversos riu-raus tradicionales. Las edificaciones rurales basadas inicialmente en la actividad agrícola pero que actualmente son de primera o segunda residencia apoyadas en la parcelación rústica. El elevado número de estas construcciones así como su concentración en algunas zonas, obligan a un estudio específico en las áreas señaladas en los planos sometidas a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

Para las parcelas y construcciones no incluidas en el supuesto anterior, procederá las normas de parcelación mínima previstas en la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

4.5.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL

Las actuaciones están conectadas con aquellas de protección del medio natural. En especial con el sistema de espacios libres formado por las áreas forestales, el río Xaló (o Gorgos) y los cauces y barrancos como corredores ambientales y ecológicos. La Red de Caminos Públicos Agrícolas y los Senderos de Uso Público son elementos fundamentales de accesibilidad y potenciación de estos espacios, incluidos en la Infraestructura Verde municipal anteriormente descrita.

4.6. LA PREVENCIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS

La ordenación propuesta ajusté fundamentalmente las áreas de crecimiento a aquellos espacios de menor riesgo natural propios de la geodinámica externa (erosión, deslizamiento y desprendimiento).

La propuesta de planeamiento urbanístico clasifica a los cauces públicos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces, pasando a ser parte integrante de elemento de la ordenación estructural del planeamiento y de la Infraestructura Verde municipal.



Se proponen los siguientes criterios de desarrollo y ejecución del plan:

- Se tendrá en consideración la posible aplicación del Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, por la que se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana, así como la normativa estatal relativa al mismo.
- Cualquier actuación (terciaria, de servicios o cualquier índole) que linde con el área forestal de Parcent elaborará su propio Plan de Autoprotección de empresa que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunitat Valenciana.
- En relación a la prevención de los riesgos naturales e inducidos el presente plan General incluye criterios de lucha contra la desertificación a través de la reclasificación del suelo para proteger la mayor parte de las áreas de mayor riesgo de erosión: En este sentido la normativa incluirá criterios de gestión y normas de uso que compatibilicen con el riesgo de erosión.

5. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

5.1. LA MEJORA DEL ENTORNO URBANO

El modelo territorial propuesto tiende a potenciar y a centrar también la atención en la remodelación del tejido urbano existente para dotarle de equipamientos y servicios de calidad y creando espacios urbanos vibrantes, y con oferta de viviendas a precios asequibles, para atraer a jóvenes y profesionales creativos como se está haciendo en otras regiones punteras.

Uno de los objetivos fundamentales del plan, lo constituye la accesibilidad y potenciación del casco urbano de Parcent.

5.1.1. CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEO HISTÓRICO Y ÁREAS DEGRADADAS

La delimitación del Núcleo Histórico de Parcent posibilita el acogerse a los programas de Recuperación de Centros Históricos, promovidos por la Generalitat, que permite la financiación de actuaciones tendentes a recuperar edificios catalogados directamente



por las administraciones públicas y a las mejoras de habitabilidad de las viviendas privadas con recuperaciones del espacio urbano, en especial las fachadas.

Son objetivos del Plan:

- Recuperación del ambiente urbano tradicional mediante la recuperación de la trama urbana y mantenimiento de las tipologías.
- Mejora de la calidad de los servicios urbanos, abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público incluso provisión de aparcamientos y zonas verdes.
- Disminución del tráfico rodado, manteniendo la accesibilidad para los residentes.
- Fomento de las actividades económicas compatibles con la residencial en régimen de convivencia y de complementariedad.
- Intervenciones públicas de creación de dotaciones o fomento de viviendas protegidas como estrategia de puesta en valor y crear sinergias de recuperación.

Se cumplirán mediante las determinaciones concretas en Las Normas Urbanísticas específicas del Núcleo Histórico, y en la gestión de los Patrimonios Públicos del Suelo que plantearán una discriminación positiva de los mismos para el Núcleo Histórico a la hora de distribuir la inversión.

5.1.2, CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LOS ESTUDIOS DE PAISAJE

La riqueza y diversidad paisajística del municipio y de su entorno es probablemente uno de sus principales activos.

Con carácter general, en cualquier actuación, se velará por la protección de las unidades y recursos de mayor interés, así como por la regeneración de los más degradados.

En las nuevas ordenaciones serán objetivos prioritarios a justificar:

- Mantenimiento de las vistas prioritarias del núcleo de Parcent. Para ello se estudiarán, la limitación de alturas, la situación estratégica de los espacios públicos y



zonas verdes con accesibilidad visual mediante la ordenación y tipologías que permitan ventanas visuales en el territorio.

- Recuperación ambiental y paisajística, mediante la regeneración de los suelos, plantaciones vegetales autóctonas.
- Redefinición y mejora de los bordes urbanos mediante la integración del Casco urbano en el entorno, definiendo una transición controlada y de calidad con las nuevas actuaciones urbanísticas

Respecto al suelo no urbanizable:

La consideración del suelo no urbanizable como un elemento en positivo frente a su consideración tradicional como un suelo residual, implica compatibilizar 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, con la gestión de los suelos agrícolas o forestales, que configuran un recurso paisajístico municipal, por el valor añadido que confiere al paisaje antropizado del municipio.

5.1.3. CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES

Se compatibilizará el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio, previamente definida. La Red Primaria del Plan General se diseña para su conexión con la Infraestructura Verde, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes Urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.

La obtención del suelo dotacional se asegura a costa del aprovechamiento que el propio Plan General prevé, alcanzando un equilibrio mediante el cual se garantice el desarrollo de los nuevos crecimientos con la consiguiente recuperación de las plusvalías.



Se responde a la estrategia de la mayor eficacia en la prestación de servicios, con el refuerzo del Núcleo Histórico y el reequilibrio de las dotaciones en relación a la situación de los desarrollos urbanísticos.

La Red Secundaria complementa y equilibra las dotaciones priorizando su conexión con la red de corredores verdes.

Los tramos de los corredores fluviales insertos o colindantes con suelos urbanos o urbanizables deberán de ser tratados con el mayor grado de naturalización posible, previendo, con la autorización del organismo de cuenca, actuaciones de revegetación allí donde se determine necesario por la ausencia de vegetación riparia, además de reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano.

5.1.4. CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES

La integración del crecimiento del suelo terciario/residencial en el paisaje considerará su localización en el territorio para definir la calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje dónde se ubiquen.

El desarrollo del sector terciario/residencial o su modificación si procediese justificará sus determinaciones en base a los siguientes criterios:

- Criterios que favorecen la Mejora de la Calidad del Ambiente Urbano:
 - Dotación de zonas verdes o equipamientos por encima de los estándares legales.
 - Eficiencia del sistema viario, con aumento de la accesibilidad y reducción de ruidos y contaminación.
- Criterios acerca de la implantación de actividades, fomentando su integración.
 - Fomentar los usos complementarios.
- Criterios acerca de la calidad urbanística, de la arquitectura y de la jardinería.



- Aplicar el criterio de calidad en el diseño de los espacios públicos, mediante el análisis de alternativas, la situación estratégica de las dotaciones, la preservación de referencias, la orientación, la propia composición, las vistas...
- Los acabados, la composición formal, deben orientarse y en su caso exigirse en cada área mediante las Ordenanzas, llegando a fomentar tipologías, materiales, colores..., cuando sea preciso.
- Integración en el paisaje, poniendo en valor las pre-existencias, integrando si es posible las edificaciones, espacios naturales de interés y especies vegetales autóctonas.
- Conectividad con la infraestructura verde y en especial con los corredores verdes.

Será obligatorio la implantación de un sistema de recogida selectiva de residuos en el nuevo desarrollo, planificando el espacio necesario en los viales para la ubicación en la calzada de las áreas de aportación con Los diferentes contenedores.

Se atenderá a lo dictaminado en el artículo 15 sobre exigencias básicas de ahorro de energía del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Si en un plazo de 15 años desde la entrada en vigor del Plan General, no se hubiera aprobado y adjudicado el programa de actuación urbanística para el desarrollo del sector, por falta de demanda de suelo para actividades económicas, se podrá cambiar el uso del mismo a residencial, siempre que se justifique la necesidad de nuevas viviendas en el casco del municipio,

5.2. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS

5.2.1. OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS

Parcent dispone de dotaciones en cantidad y capacidad para el municipio. No obstante las nuevas demandas, y el potencial de crecimiento previsto en el Plan requieren la obtención de suelo y su agrupación con zonas dotacionales existentes.



5.2.2 ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS

Existe una fuerte presencia del municipio de Parcent en servicios mancomunados en diversos Organismos de ámbito supramunicipal y comarcal.

- Mancomunitat Intermunicipal de la Vall del Pop: gestiona los siguientes servicios a los municipios de Alcalalí, Benigembla, Benissa, Castell de Castells, Llíber, Murla, Parcent, Senija y Xaló:

- Agencia de desarrollo local:
 - reactivación económica y demográfica.
 - promoción y gestión turística.
 - implantación de nuevas tecnologías de la información.
- Gestión de servicios e infraestructuras públicas de competencia municipal:
 - recogida de los residuos sólidos urbanos, para su traslado a las instalaciones del Consorcio del Plan Zonal de Residuos de la Zona XV.
 - abastecimiento de agua potable.
 - estación depuradora de aguas residuales de Llíber-Xaló.
- Mancomunitat del Circuit Cultural de la Marina Alta.
- Mancomunitat de Serveis Socials de la Marina Alta.
- Consorcio del Plan Zonal de Residuos de la Zona XV (Marina Alta, Marina Baja y El Campello), que gestiona el tratamiento y eliminación de los residuos sólidos generados en las comarcas de la Marina Alta, la Marina Baja y el municipio de El Campello (l'Alacantí).

Dado pues el alto porcentaje de gestión supramunicipal procede profundizar en la misma línea para el resto de servicios.



5.2.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA MEJOR UTILIZACIÓN DE LAS DOTACIONES

Se aplicarán los siguientes criterios:

- Garantizar la adecuada proporción del servicio con la población, en condiciones de proximidad y eficacia.
- Identificar las necesidades de nuevos servicios o evolución de los actuales en función del envejecimiento, de la emigración, del aumento de residentes extranjeros o cualquier otra variable que modifique la población.
- Los criterios de centralidad, mejor ubicación, orientación y relevancia en la trama urbana en la implantación de las dotaciones.

5.2.4. ACCESO A LA VIVIENDA

5.2.4.1. OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

El artículo 2 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio, señala la exigencia de previsión en las zonas de desarrollo urbano de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El artículo 4.e de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana concreta que Garantizar el derecho a una vivienda digna.... Para todos los ciudadanos,... mediante la promoción de suelo asequible y el fomento de la edificación y rehabilitación de viviendas en régimen de protección pública.

El art.9 de la LOTPP y el art. 46 de la LUV exigen la realización de un Estudio de Vivienda que cuantifique las necesidades de vivienda protegida en el municipio.

El art. 36 de la LUV lo incluye dentro de la Ordenación Estructural y el art. 52 en la Red Primara de reservas de Suelo Dotacional Público.

De acuerdo con lo dispuesto en Disposición transitoria sexta de la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat., en relación a la disposición transitoria segunda de la



Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se considera que no es de aplicación la necesaria reserva de suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública en los nuevos desarrollos.

No obstante lo anterior se el citado estudio de Vivienda y se establece la reserva de suelo para vivienda protegida en una parcela localizada en el nuevo sector propuesto y próxima a las nuevas dotaciones y al suelo urbano residencial, donde se localizara el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.

6. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

6.1. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

6:1.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El paisaje de Parcent es la huella que imprime carácter y memoria a este territorio, debe además relacionar su planificación y gestión con la planificación y gestión del patrimonio cultural. La propuesta contempla la gestión integrada del patrimonio cultural municipal, gestión entendida como un proceso en evolución constante que lo conserva y lo revaloriza, en función de las nuevas necesidades de la sociedad moderna.

Hay que tener en cuenta unos aspectos generales que en el municipio de Parcent condicionan las posibilidades de ordenación. En primer lugar la morfología del término municipal que, con 11,77 km², se estructura con una forma trapezoidal entre las cumbres de la Serra del Carrascar, al sur, y el curso del riu Xaló, al norte; limitando con los municipios de Murla, al norte, Alcalalí, al este, Tárben, al sur, y Benigembla, al oeste. Por el contrario, el sector centro-septentrional está dominado por topografía de desniveles suaves donde se han extendido, tradicionalmente, las tierras de cultivo, con cuatro elevaciones centrales como son, de este a oeste: Tossal de Sant Isidre, Tossal de Parcent, Tossal de l'Arenal y Tossal de la Solana.

La estructura general del campo visual está condicionada por La Serra del Carrascar que ejerce, a la vez, de cierre escénico desde el núcleo urbano de Parcent hacia el sur, y de principal observatorio y mirador de la Vall de Pop en este tramo medio, puesto que se encuentran en ella la carretera CV-715 (de Oliva a La Nucía), el



sendero PRCV-158 y el Mirador del Coll de Rates. La visibilidad del tramo medio de la Vall desde estas cumbres se interrumpe por los tossales centrales del municipio, por lo que cualquier cambio de uso en estas elevaciones trastocaría los paisajes municipales; mientras que el Tossal de Sant Isidre tiene un uso casi exclusivo forestal, los casos de La Solana y, sobre todo, l'Arenal presentan paisajes muy alterados por la proliferación de viviendas en suelo no urbanizable e, incluso, en suelo urbano en el segundo caso.

En general, los paisajes de Parcent presentan una transición entre ambiente naturales (sierras y zonas forestales) y rurales (campos de cultivo tradicional con cítricos y frutales), excepción hecha del pueblo, encaramado en un tossal. La alteración de las últimas décadas viene provocada por la construcción de numerosas edificaciones destinadas a segunda e incluso primera residencia en suelo no urbanizable, que indirectamente, motiva la aparición de puntos de vertido incontrolado de residuos de construcción y demolición, así como la generación de una red de postes y tendidos eléctricos y de telecomunicaciones. De forma paralela, la no ocupación permanente de numerosas casas en el núcleo urbano hace que pueda ponerse en peligro el paisaje de pueblo rural tradicional de Parcent, alterado ya en la última década con la introducción de nuevas tipologías edificatorias (bloques en altura, adosados y pareados) en algunas de las nuevas construcciones urbanas.

El desarrollo sostenible y la adaptación y lucha contra el cambio climático, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de Parcent, es la meta última que se pretende conseguir. La sostenibilidad debe constituir uno de los apoyos estratégicos de su futuro, no entendiéndose como un freno sino como una oportunidad.

La gestión integrada y creativa del patrimonio ambiental y cultural del municipio; la preservación del paisaje como activo cultural, económico e identitario; la protección y preservación de los suelos con valores ambientales; el mantenimiento de un modelo compacto de ciudad y la mejora de las condiciones urbanísticas del medio urbano; la previsión de suelo suficiente para satisfacer las necesidades de crecimiento de la población y para actividades económicas; definiendo las pautas racionales y sostenibles de ocupación del territorio; la compatibilización de la implantación de las nuevas, infraestructuras necesarias con la protección de los valores ambientales y



territoriales, y la mejora de la conectividad externa e interna del municipio, son los objetivos generales que se plantean.

Se trata, en definitiva, de encauzar adecuadamente los cambios de uso del suelo, minimizando los impactos negativos, manteniendo los elementos estructurales que confieren identidad al territorio, Todo ello cohesionado por la Infraestructura Verde municipal (descrita en el apartado 4.1 de estas DEUTs), configurando entornos paisajísticos abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios, en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí. Los objetivos fundamentales son:

- Proveer de áreas recreativas al aire libre.
- Proteger áreas y hábitats naturales.
- Proteger el patrón ecológico, así como los valores culturales y paisajísticos del lugar.
- Mejorar el paisaje visual.
- Preservar las zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

El Plan General como instrumento de desarrollo de un modelo global y con actuaciones concretas que mejora la calidad de vida de los ciudadanos, el desarrollo sostenible del territorio y la ciudad, la mejora de la calidad de lo urbano y el uso racional de los recursos propone:

- La protección del territorio y el control de la urbanización.
- Las pautas de ocupación del territorio.
- El modelo territorial, el modelo de ciudad y la protección del patrimonio.
- El sistema conectivo-la red viaria y la Infraestructura Verde.

6.1.2. ORDENANZA REGULADORA DE CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

El Ayuntamiento deberá aprobar una Ordenanza reguladora de las condiciones de urbanización, que sirva de criterio para los nuevos desarrollos, a recoger en las bases



de programación correspondientes, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan General.

6.2. CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES

Las nuevas propuestas de clasificación de suelos en ejecución del plan deberán ajustarse a lo dispuesto en la Directriz 4.1.3.

No se podrá plantear reclasificaciones en este tipo de suelo mientras no esté ejecutado y consolidado por la edificación más del 90% del suelo previsto en el presente Plan General, y recepcionadas el 100% de las obras,

6.3. CESIONES DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y LA CALIDAD DE VIDA

Respecto a la necesidad de reserva de Parque Público Natural, previsto en el artículo 13.6 de La Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se considera que no resulta necesario al desclasificarse en el presente Plan General mucho más suelo urbanizable que el que se prevé en el nuevo plan. En concreto de 1.729.375 m² de suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, solo se ha aprobado y desarrollado el sector del Arenal de 38.461 m², desclasificándose más de 1.690.000 m² de suelo urbanizable.

6.3.1. CESIONES DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

6.3.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y LA CALIDAD DE VIDA

6.3.2.1. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD

- Establecimiento de redes separativas y programas de reutilización de aguas.
- Programas de implantación de energía solar y medidas de ahorro de energía en edificaciones.

6.3.2.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA CALIDAD DE VIDA



- Mejora y equipamiento de zonas verdes: plantaciones, juegos infantiles, mobiliario urbano.
- Recuperación del Patrimonio Arquitectónico, interviniendo en los edificios protegidos del Catálogo.
- Integración paisajística en el Núcleo Histórico de Parcent:
 - actuaciones integrales de movilidad sostenible mediante la peatonalización de viales.
 - habilitación de aparcamientos perimetrales y creación de itinerarios ciclistas y peatonales con el rediseño de las zonas verdes con criterios ambientales mediterráneos.
 - desmontaje de redes eléctricas aéreas.
 - eliminación de antenas de televisión.

6.3.2.3. PROGRAMAS DE PAISAJE

- Conservación de hábitats riparios en los cauces de los barrancos de La Foia y La Rompuda: adecuación ambiental de los cauces con revegetación de especies autóctonas de ribera que faciliten el tratamiento paisajístico de estos corredores ecológicos integrados en la Infraestructura Verde.
- Erradicación de especies vegetales invasoras: actuaciones de erradicación de dichas especies, identificadas en la legislación vigente, en colaboración con la Generalitat Valenciana.
- Red municipal de caminos peatonales y ciclistas: actuaciones de adecuación y señalización de los caminos municipales de Durmáis, Solanes, Tornes, Costera de la Font, d'Orba, Molló y Barranquet, integrados en la Infraestructura Verde de Parcent, para su fomento como vías alternativas de desplazamiento a los municipios vecinos, así como potenciar su uso turístico y recreativo mediante su homologación como senderos locales o de pequeño recorrido de la Comunitat Valenciana con arreglo a la normativa vigente.



CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.-

NORMATIVA DE APLICACIÓN (PARTE CON EFICACIA NORMATIVA)

Artículo 1.- Objeto del Catálogo

El presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Parcent establece las determinaciones para los bienes catalogados e incluye aquellos relativos a los ámbitos arquitectónicos, arqueológicos, hidráulicos, etnológicos y paisajísticos, situados en el término municipal de Parcent, incorporando así las exigencias documentales derivadas de la legislación vigente.

Incluye los elementos ubicados en cualquier tipo de suelo y de cualquier naturaleza, sea rural, urbana o urbanizable, incluso los ubicados en espacios protegidos de particular naturaleza que no son incompatibles con la valoración de los bienes aquí señalados.

Se identifica y define el régimen de protección de los BRL, y de los diferentes Bienes catalogados.

Artículo 2.- Composición del Catálogo

El Catálogo incluye de acuerdo al Art. 189 del Reglamento y el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, los siguientes apartados:

1. A_ FICHA homologada en la cual se indica para cada elemento su denominación, localización, referencias catastrales, niveles de protección, categorías del bien en el caso de los Bienes de Relevancia Local y datos que se agrupan en los siguientes apartados:

1. A.1_ Denominación e identificación del elemento, referencias catastrales, coordenadas y adscripción a una categoría del bien. Datos relativos a la parcela, a la edificación, como descripción de sus características constructivas, cronológicas,



paisajísticas, tipológicas, usos, etc., Así como un resumen de su valor y características formales.

1. A.2_ Una amplia referencia histórica y descripción gráfica con fotografías del bien.

1. A.3_ Planos del bien catalogado, elemento o espacio protegido.

1. A.4_ Estado del Bien

1. A.6_ Normativa de aplicación, diferenciada para cada una de sus partes del grado de protección más conveniente, ajustada a los niveles de protección previstos en el Reglamento y los Decretos oportunos. Señalando específicamente los puntos donde se debe insistir en la protección del bien. Condiciones de transformación' en su caso.

1. B_ Planos del Término municipal en el que se localiza y se identifica los bienes en cuestión.

1. C_ Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección, ajustada a los niveles de protección previstos en el Reglamento. Reúne con ello el conjunto de Fichas identificatorias y descriptivas, Normativa y Planos de Localización, en los cuales se recoge la descripción y valoración de los bienes patrimoniales y espacios de interés del término municipal de Parcent.

Artículo 3.- Bienes Estructurales y Bienes Pormenorizados:

A fin de concretar el régimen normativo y facilitar una lectura conjunta del patrimonio, se considera oportuno el agrupar los bienes patrimoniales en dos niveles básicos que determinan el grado de incidencia sobre la planificación territorial. Estos dos niveles, descritos en la Memoria, son los siguientes:

- NIVEL ESTRUCTURAL

-NIVEL NO ESTRUCTURAL

Artículo 4.- Niveles de Protección:

1. Nivel de Protección Integral: PI



1.1. El nivel de Protección Integral incluye las construcciones, recintos o elementos cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios son por tanto minoría.

1.2. Solo se admitirán obras de conservación/mantenimiento y restauración que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante, puede autorizarse:

1.2.1. La demolición de aquellos cuerpos de obra internos o externos que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad del bien a proteger.

1.2.2. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.

1.2.3. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

2. Nivel de Protección Parcial: PP

2.1. El nivel de Protección Parcial incluye las construcciones, elementos o recintos cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tienen interés para su conservación, aunque otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico fachada y elementos visibles desde espacios públicos en el caso de inmuebles.

2.2. Pueden autorizarse:



2.2.1. Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

2.2.2. La demolición de alguno de los elementos señalados en el apartado anterior, cuando no disfruten de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior, Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

3. Nivel de Protección Ambiental: PA

3.1. Este nivel Ambiental integra las construcciones, espacios, lugares o recintos cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que tienen algún componente de interés con ese carácter y no tienen ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería Protección parcial. Normalmente se refiere en el caso de Parcent a la composición de las fachadas o determinados elementos de las mismas y tratamientos cromáticos. Que incluso sin presentar en si mismos un especial valor, contribuyen a definir un ambiente reseñable por su belleza, tipismo o carácter tradicional. Se catalogan en este grado los edificios integrados en el Núcleo Histórico que configuran un conjunto de espacios urbanos, calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

3.2. Respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación, el paisaje, el lugar cultural identificado en las tradiciones del lugar, etc. Pueden autorizarse:



a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería materiales cerámicos carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido

4. Área de Vigilancia Arqueológica

4.1. El subsuelo de los Bienes inmuebles de Relevancia Local tienen la consideración de área de vigilancia arqueológica, y en consecuencia, se le tienen que aplicar las cautelas arqueológicas establecidas en el Artículo 62 de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano. Se requiere intervención arqueológica previa en caso de tener que realizar excavación o movimiento de tierras.

4.2. El Decreto 62/2011 (artículo 13) considera el Espacio Arqueológico y su entorno de protección como áreas de vigilancia arqueológica a las que hay que aplicar las cautelas arqueológicas establecidas en el Artículo 62 de la Ley 5/2007.

Artículo 5.- Sobre los Bienes incluidos en este Catálogo:

1. Se incluyen los de Primer Orden: los Bienes de Relevancia Local (BRL) (incluido en Núcleo Histórico Tradicional). Todos ellos estarán a lo dispuesto en el LPCV y en los sucesivos Decretos que la desarrollan.

2. Los BRL disponen de una ficha descriptiva y explicativa, donde se localiza el bien en el territorio y se indica de qué cuerpos o elementos consta, o en su caso cual es el ámbito de definición del Núcleo,

3. Los bienes de Nivel Estructural están dotados de un entorno de protección de acuerdo al Art. 39.3b-2 de la LPCV y el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local.



Artículo 6.- Entornos de Protección en el caso del Núcleo Histórico de Parcent

1. Dada la naturaleza del: Núcleo Histórico Tradicional que encontramos en Parcent, construido por un viario tradicional producto de antiguos asentamiento a los cuales se han unido una serie de edificios de arquitectura tradicional, se entiende necesaria la definición de un perímetro. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 49 de la LUV, se delimita una zona diferenciada donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, se catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resurten de interés.

El presente Plan General delimita una única zona de núcleo histórico. La delimitación exacta de la zona viene definida en los planos.

Así pues con esta delimitación se pretende preservar la tipología de edificaciones de este núcleo histórico y permitir su conservación implantación, reforma o renovación, con el fin de revalorizar las construcciones de mayor antigüedad.

2. El entorno de Protección se localiza junto al perímetro del núcleo histórico tradicional, que se ciñe estrictamente al área perimetrada por su estructura viaria tradicional y las construcciones del mismo tipo allí existentes.

Artículo 7- Entornos de Protección en el caso de Áreas de protección Arqueológica

1. El entorno de protección se establece de acuerdo a los Artículos 11 y 13 del Decreto 62/2011.

EL Artículo 13 del Decreto 62/2011 considera el Espacio Arqueológico y su entorno de protección como áreas de vigilancia arqueológica a las que hay que aplicar las cautelas arqueológicas establecidas en el Artículo 62 de la Ley 5/2007.

2. A nivel general la Dirección General de Patrimonio establece que toda actuación que se ejecute en suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo. Las áreas que pasen a ser



suelo urbanizable y las que siendo suelo urbanizable no se hayan desarrollado urbanísticamente también requerirán de prospección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico.

Artículo 8.- Restituciones de las tipologías más comunes. Sistematización en el caso de bienes de naturaleza arquitectónica en medio rural

1. El presente artículo será de aplicación generalmente a los edificios rurales, correspondiendo todos ellos, a bienes de segundo orden. En esos casos, siempre que el bien a proteger responda a alguna de las tipologías tradicionales del medio rural propias de la zona; cualquier ampliación o transformación de superficie edificada deberá responder a las recomendaciones que se indiquen en cada caso concreto. En otros casos, cuando se trata de elementos con cierta singularidad, deberá atender su ampliación, o en su caso la restitución a la lógica arquitectónica del bien en cuestión analizada en el proyecto de restauración oportuno y de acuerdo con los criterios establecidos en su ficha correspondiente.

Artículo 9.- Régimen de Intervención

1. Régimen de intervención en bienes catalogados:

Se entiende por régimen de intervención el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores patrimoniales que presenta un bien. Determina su protección, delimitando las facultades que asisten a la propiedad para actuar sobre un bien protegido. En los bienes protegidos solo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas mediante licencia de intervención, o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención. Los proyectos de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el bien, atendiendo a su estado de conservación, a los valores patrimoniales establecidos en este catálogo, al resultado final de las mismas.

2. Régimen de intervención en B.R.L.

2.1. Autorización de intervenciones: Será de competencia municipal la aprobación de las obras u otras actuaciones que afecten al NHT o a los BRL, previstas en las fichas



del Catálogo o en sus Normas, así como proyectos de urbanización en el ámbito de los mismos y de sus entornos.

2.2. Proyecto de intervención: En el caso de obras de intervención de rehabilitación integral en monumentos de interés local, el proyecto de intervención contendrá un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del mismo. El estudio será redactado por un equipo que incluya técnicos competentes en cada una de las materias afectadas según la naturaleza del bien, en general arquitecto especialista en restauración o arqueólogo.

2.3. Criterios de intervención: Cualquier intervención en un bien de relevancia local deberá ir encaminada a la preservación y acrecentamiento de los intereses patrimoniales que determinaron dicho reconocimiento. Se respetarán las características y valores esenciales de la naturaleza bien y se conservarán en caso de inmuebles, construcciones defensivas, hidráulicas, etc., sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales. El proyecto de intervención se ajustará a los criterios regulados en la legislación de patrimonio cultural valenciano y al régimen de intervención regulado en la ficha de este catálogo. El régimen de declaración de ruina de los bienes inmuebles de relevancia local de carácter individual será el establecido en la legislación de patrimonio cultural.

2.4. Competencias de la Conselleria competente en materia de cultura: El Ayuntamiento deberá comunicar a la Conselleria competente en materia de cultura, las licencias y permisos, urbanísticos y ambientales.

Artículo 10.- Niveles de Intervención. Obras permitidas:

1. Criterios de intervención en bienes incluidos en el presente catálogo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 4, Niveles de Protección, según cada nivel, integral, parcial y ambiental.

1.1. Con carácter general la intervención en los edificios y elementos catalogados tendrá siempre por objeto la conservación y puesta en valor del bien y de los



elementos patrimoniales de que consta, sean de naturaleza arquitectónica, hidráulica, paisajística o etnológica, arqueológica, etc.; incidiendo en el caso de los edificios u otras obras arquitectónicas o de ingeniería, en mantener o conservar los invariantes formales y tipológicos en cada elemento.

1.2. Cualquier intervención debe orientarse hacia una mejora de las condiciones de estabilidad, higiene o confort, no renunciando a posibles condiciones de transformación económica que garanticen la permanencia en uso del bien y con ello su conservación, sin perder la condición de bien patrimonial, que es aquello que justifica su inclusión en el catalogo Intentando compaginar las características propias de los distintos bienes y haciéndolas compatibles a los posibles usos que aconseje una particular demanda de uso dentro de nuevas situaciones de la estructura económica.

1.3. Se permite la implantación de los usos permitidos de la zona de ordenación en la que se encuentren No obstante en los bienes que tienen la condición de BRL se atenderá a lo dispuesto en la legislación correspondiente.

2. Tipo de actuaciones:

Se establecen los siguientes tipos de actuaciones:

2.1. Obras de conservación o Mantenimiento: cuando las actuaciones se limitan a La mera conservación de lo existente al objeto de mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar las características estructurales o formales internas o externas del bien.

2.2. Obras de restauración: cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido .Son obras necesarias para adecuar y mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro al objeto de dotar al edificio de las características perdidas, con o sin demolición de elementos impropios,

La restauración normalmente incluye obras de mantenimiento, consolidación y reforma .Normalmente es de aplicación a los bienes con protección integral o parcial



2.3. Obras de rehabilitación y reforma: cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos. Son obras permitidas en edificios en los que se protegen especialmente su estructura arquitectónica: fachadas, muros, cubiertas,.. etc. y que forman parte de un ambiente urbano tradicional, normalmente se refiere a los de protección ambiental. En ellas deben realizarse las reformas sin afectar el valor de los elementos protegidos.

2.4. Obras de reestructuración arquitectónica con conservación de elementos: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, y parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Tienen por objeto la adecuación del espacio interior de un edificio a nuevos usos o funciones y/o la modernización del mismo

Se refiere normalmente a obras en edificios con protección ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público

5.1. Fachada:

Se potenciara el mantenimiento de la fachada en su integridad, lo cual Implica la preservación del sistema de composición de huecos, fábricas de albañilería con sus texturas y acabados, carpinterías, y elementos ornamentales existentes (impostas, balcones, persianas, etc.), permitiéndose obras de la recuperación de la imagen original, siempre que dichas obras no incluyan elementos o materiales inadecuados.

En cualquier reestructuración total son obligatorias las siguientes obras:

a. La eliminación de los elementos no originales calificados en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del Plan.



b. La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.

c. La recomposición de huecos originales en plantas bajas o altas, de acuerdo con la ordenanza, aun cuando no se especifique expresamente en su correspondiente ficha individualizada. Se permite la sustitución de elementos irreparables tales como carpinterías muy particulares, tomando como modelo de referencia elementos originales, o bien proponiendo elementos neutros que valoren la propia arquitectura de los vanos, en cuyo caso se deben justificar adecuadamente en el proyecto de restauración.

Reproducción: En los edificios donde no se pueda mantener la fachada íntegramente debido a su mal estado, se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.

Documentación y requisitos para la autorización de estas obras:

a. Levantamiento exacto y previo a la demolición de la fachada existente con información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.

b. La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.

5.2. Estructura y Cubiertas:

- Es obligado el mantenimiento de la cubierta en su integridad en los edificios catalogados, permitiéndose las obras de mantenimiento, restauración y de reconstrucción, en este último caso debe optarse por la reconstrucción fiel de la estructura, recuperando, sí es posible los materiales propios: ladrillo de entabacado, si lo hubiera, tableros de bardos en los edificios más modernos, etc., reproduciendo fielmente y a su altura los aleros y reutilizando tejas o colocando siempre de tonalidad adecuada. .



Quedan prohibidas las instalaciones sobrepuestas a la cubierta: paneles solares, depósitos de aguas, etc. de manera que estos deben tener su lugar en las zonas menos expuestas visual y formalmente, De la misma manera quedan prohibidas ventanas en cubierta.

En las intervenciones sobre la cubierta no se producirá aumento de la altura total del edificio, ni variación de su sección transversal altura de aleros, etc.

2.5. En la correspondiente ficha de cada elemento se establecen los diferentes niveles de actuación

Artículo 11.- Normativa de aplicación en el Núcleo Histórico de Parcent

1. Ámbito de aplicación.- La zona de núcleo histórico está constituida por el área expresamente grafiada con esta identidad en los planos de calificación del suelo del plan.

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

3. Parcela:

1) Parcela mínima: La preexistente, no permitiéndose agrupaciones para preservar la subdivisión parcelaria. Se busca mantener en la medida de lo posible la parcelación existente evitando la que sería la evolución natural de la construcción moderna hacia el agrupamiento de las parcelas pequeñas en otras cada vez mayores con la consiguiente distorsión de la imagen urbana.

2) Longitud mínima de fachada: 4,5 m.

3) Círculo inscrito mínimo: 4 m.

4. Alineaciones:

- La alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente y la reflejada en el plano correspondiente.



- En obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior de edificio existente.

5. Usos permitidos: Los usos permitidos, en los edificios incluidos dentro del Ámbito de aplicación de estas normas serán los contemplados en las fichas de zonas del Plan General.

6. Edificación:

- En el caso de obras de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.
- La fachada; de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior.
- Ocupación máxima: 100%. Se permitirán patios siempre que sean interiores, es decir, que no den directamente a un espacio público (calle, plaza, etc.).
- Altura de la edificación: PB+2 con una altura máxima reguladora será 9,5 m y altura mínima PB+1. Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado solo podrá ubicarse a más de 3,00 m de la alineación de calle.

En edificios catalogados rige la altura real del edificio

- Áticos: no se permiten.
- Plantas bajo rasante: Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, cuyos huecos darán a algún patio interior y no a fachada.

Cubierta: La imagen a preservar es la de las cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 25%. Se permiten las terrazas en cubierta siempre y cuando éstas no se perciban desde la calle y ocupen menos del 25% de la superficie en planta de cubierta y no se techen de ninguna manera, evitando la aparición de casetones de salida de escaleras, los cuales quedarán englobados en el resto de la cubierta.



- Patios: Se permitirá la existencia de patios que sean interiores. Los que tengan acceso directo desde la calle o cualquier otro espacio público tendrán un cerramiento exterior configurado como fachada.
- Vuelos: No se permitirán vuelos en la edificación, los únicos elementos volados permisibles serán el alero (cuyo vuelo máximo será de 45 cm) volando solo con saledizos de ladrillo o teja, no con elementos estructurales en voladizo. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 40 cm, siendo de losa ligera de espesor máximo 10 cm, de estructura de hierro del propio balcón empotrado a fachada o con saledizo de piedra.
- Huecos: La relación hueco/macizo oscilará desde el 10% de los huecos y el 90% de macizo hasta el 30% de los huecos y el 70% de macizo en el reparto de la superficie de fachada. Tanto en las fachadas a calle como en aquellas a patios internos u otros espacios que tengan visibilidad desde el exterior. En todos los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal, estando como mínimo en proporción 3/2. Estarán enrasados a fachada y no se permiten retranqueos en la puerta de acceso.

7. Elementos y materiales de construcción.

- Fachadas: Se emplearán revocos de textura lisa. Revestida y pintada en color blanco o piedra tradicional, mampostería a la manera tradicional. Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también en revoco de textura lisa del mismo color. Se permitirán los zócalos de mampostería careada de piedra natural en edificaciones que ya los tienen y no figuren como elemento negativo en la ficha correspondiente.
- Cubiertas: Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas curvas cerámicas de color natural, pardas y pajizas, y deben ser cerámicos también los elementos complementarios: tejas cumbre, remates laterales, etc.
- Carpintería: De madera tratada o imitación, en tonos tradicionales. Se prohíbe la carpintería de aluminio de color natural, plata u oro.
- Persianas: tradicional de madera



- Rejas: Se utilizarán rejas de forja, carceleras o panzudas. Se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.

Artículo 12 - Licencia de Intervención sobre los bienes catalogados

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un bien protegido de naturaleza arquitectónica deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

a. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras, ponderándola con relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b. Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta. En el caso de bienes de naturaleza paisajística será necesaria la presentación de un estudio de incidencia paisajística de la intervención, con las diversas posibilidades que se pueden ofrecer y su efecto en el tiempo sobre el paisaje.

2. Licencias de obras en áreas o espacios de protección o de vigilancia arqueológica o Paleontológica:

a. Para cualquier proyecto que se presente en el Ayuntamiento que implique la remoción de tierras en áreas o espacios de protección o de vigilancia arqueológica, el promotor de las obras deberá realizar a su cargo, con arreglo a la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que correspondan y recabara las autorizaciones necesarias al respecto, como requisito para la concesión de la licencia de obras.

b. Todo acto realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 13.- Gestión y disciplina urbanística. Régimen de comunicación de licencias



1. La gestión y disciplina urbanística de los Bienes de Relevancia Local se adecuaran a lo indicado en el art. 9 del Decreto 62/2011 de 20 de mayo, tanto en lo referente a la gestión y disciplina, como lo incluido en el régimen sancionador sobre cualquiera de los bienes incluidos en este Catálogo, adecuándose a la legislación urbanística valenciana y demás normativa de aplicación.

2. El Ayuntamiento de Parcent otorgará cuantas licencias municipales, y actos de análoga naturaleza, se ajusten a las determinaciones de la correspondiente ficha del catálogo, y las comunicará en las condiciones que marca la Ley y los decretos correspondientes según la naturaleza del bien.

3. El régimen de comunicación de licencias de los Bienes Inmuebles de Relevancia Local se adecuará a lo indicado en el art. 14 del Decreto 62/2011 de 20 de mayo y a lo indicado en el apartado 4 del Art. 50 de la Ley 4/1998, de 11 de junio.

En los entornos de protección de los Bienes inmuebles de Relevancia Local, y salvo requerimiento expreso, no será precisas la comunicación de licencias a la Conselleria competente en materia de Cultura.

Artículo 14.- Hallazgos en obras fuera de las áreas de vigilancia o espacios de protección arqueológica o paleontológica.

En el supuesto de hallazgos arqueológicos casuales o indicios de su existencia fuera de las Zonas Arqueológicas o Paleontológicas los Espacios de protección y las Área de vigilancia Arqueológica o Paleontológica, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el Artículo 65 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cuyo régimen se aplicará íntegramente. De acuerdo con el Artículo 63 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, la Conselleria competente en materia de cultura determinará la continuación de las obras con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo al que en adelante hayan de ajustarse. O bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse.



En cualquier caso dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento de Parcent.

La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Será de aplicación al producto de dichas actuaciones lo dispuesto en el Artículo 64 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

La Generalitat participará en la financiación de las mencionadas actuaciones, según los créditos que al efecto se consignen anualmente en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana.

Artículo 15.- Actuaciones arqueológicas y paleontológicas:

A los efectos de las presentes normas se consideran actuaciones arqueológicas y paleontológicas las establecidas en el Artículo 59 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

A nivel indicativo, se incluyen:

- Prospecciones arqueológicas o paleontológicas: exploraciones superficiales, subterráneas o subacuáticas, sin remoción de terreno, dirigidas al descubrimiento, estudio o investigación de toda clase de restos históricos, así como los elementos geológicos con ellos relacionados.
- Excavaciones arqueológicas o paleontológicas: remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos realizados con los fines señalados para el caso de las prospecciones.
- Sondeos preliminares a modo de estudios previos: excavaciones limitadas dirigidas a delimitar yacimientos cuya existencia se conoce por los restos encontrados en superficie o por noticias de distinta índole.
- Estudios directos de arte rupestre, musivaria (estudio de mosaicos) y epigrafía.
- Trabajos relativos a arqueología de la arquitectura.

Artículo 16.- Zonas no catalogadas a prospectar arqueológicamente



Aunque no aparezca como área o espacio de protección arqueológica en este catálogo, en cualquier Unidad de Ejecución del Suelo Urbanizable, pormenorizado o no pormenorizado en la que se desarrolle un Programa de Actuación Integrada (PAI), se realizarán prospecciones arqueológicas para determinar la existencia de yacimientos arqueológicos, en cuyo caso se actuará como si de un elemento incluido en este catálogo se tratara.

Artículo 17.- Hallazgos casuales

1. Cuando se produzcan hallazgos casuales por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole, hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos, se seguirá lo establecido en el Artículo 85 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y conforme a lo dispuesto en el Código Civil a efectos de responsabilidades aplicación.
2. De manera ordinaria, el descubridor deberá; en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Conselleria con competencias en Cultura o al Ayuntamiento de Parcent, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Conselleria dentro de los dos días hábiles siguientes. Se exceptúan de esta obligación de entrega aquellos objetos cuya extracción requiera remoción de tierras y los restos subacuáticos, que quedarán en el lugar donde se hallen hasta que la Conselleria acuerde lo procedente.

Artículo 18.- Prohibición de elementos impropios

1. Se entiende por elemento impropio cualquier modificación, añadido o instalación que afecta a la integridad de un valor protegido. Se prohíbe así la introducción de cualquier cuerpo que mixtifiquen o distorsionen a la arquitectura original del bien.
2. En cada una de las fichas se describen los elementos impropios detectados en cada bien.

Artículo 19.- Preceptos normativos establecidos por la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano en relación a yacimientos arqueológicos

La normativa del P.G. deberá incorporar:



1. Los ámbitos de los yacimientos arqueológicos y elementos de interés patrimonial en suelo no urbanizable, se deberán calificar como Suelo No Urbanizable Protegido. Su entorno de protección incluirá un área de, al menos, un radio de 100 m a contar desde el perímetro exterior del yacimiento. En estas áreas será de aplicación el título III de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.
2. Las áreas de suelo que en el anterior Plan General de Ordenación Urbana o Normas subsidiarias figuraran como Suelo No Urbanizable y que con el nuevo documento pasan a ser urbanizables requerirán de prospección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico.
3. Las áreas de suelo que en el Plan General en vigor figuren como Suelo Urbanizable pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prospección arqueológica previa a su desarrollo urbanístico, siempre y cuando esta actuación arqueológica no se hubiese realizado con anterioridad.
- 4 Toda actuación que se ejecute en Suelo no Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación en la Comisión Territorial Urbanismo.

Artículo 20.- Destrucción de un edificio protegido

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.
2. El Ayuntamiento podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.
3. La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Artículo 21.- Medidas de fomento del Patrimonio catalogado



El Ayuntamiento asesorará a los propietarios de bienes catalogados y les facilitará toda la información posible sobre las ayudas directas a la conservación, créditos oficiales, políticas específicas de fomento de la rehabilitación de edificios, ayudas económicas al sostenimiento de las cargas derivadas del régimen de visitas y sobre el pago de deudas a la administración con bienes culturales que se establezcan por las distintas administraciones públicas, independientemente de las subvenciones que pudiera establecer el Consistorio en esta materia.

Artículo 22.- Beneficios fiscales

Con referencia a lo dispuesto en el Artículo 69.3 de la Ley del patrimonio Histórico Español y el Artículo 95.3 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, las Ordenanzas Fiscales Municipales establecerán para los bienes inmuebles catalogados la exención del pago de los impuestos locales que graven la propiedad o se exijan por su disfrute o transmisión, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales hayan emprendido o realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.