



AJUNTAMENT del  
Puig de Santa Maria  
[www.elpuig.es](http://www.elpuig.es)

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2014 DEL PLAN GENERAL (TEXTO REFUNDIDO de julio de 2017)**

## **EXTRACTO DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVO AL SUELO NO URBANIZABLE**

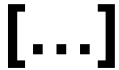
### **VERSIÓN MODIFICADA**

**(destacadas en azul las partes modificadas o añadidas)**



## **NORMAS URBANISTICAS 2**

<b><u>TÍTULO 5:</u></b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DE LAS CLASES DE SUELO</b>	<b>Pág. 5</b>
<b><u>TÍTULO 6:</u></b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO</b>	<b>Pág. 19</b>
<b><u>TÍTULO 7:</u></b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE</b>	<b>Pág. 94</b>
<b><u>TÍTULO 8:</u></b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>Pág. 116</b>
<b><u>TÍTULO 9:</u></b>	<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>Pág. 139</b>



### **CAPITULO 3: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### Art. 5.3.1: Definición y Delimitación.

1. Constituyen Suelo No Urbanizable las áreas del Término Municipal por cuyas constantes agrícolas, ganaderas, forestales, paisajísticas, o de otras índoles en relación con la estrategia territorial del Plan son excluidas de las dinámicas urbanizadoras para fundamentalmente preservar sus características naturales, productivas, histórico-culturales y funcionales públicas.
2. La delimitación de Suelo No Urbanizable en el Término Municipal de El Puig, se ha grafiado en el Plano A1 Clasificación del suelo.

#### Art. 5.3.2. División del Suelo No Urbanizable.

La clasificación del suelo no urbanizable queda definida en el título I de la Ley 4/92.

1. Suelo No Urbanizable Común.
2. Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

#### Art. 5.3.3. Régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable se regirá por la Ley 4/1992 de 5 de junio sobre Suelo No Urbanizable, modificada por la ley 2/1997 de 13 de junio, ambas elaboradas por la Generalidad Valenciana, o por cualquier otra que en el futuro modifique o sustituya a las anteriores, completada por las determinaciones del presente Plan General.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.
4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

#### Art. 5.3.4. Ejercicio de la Facultad de Intervenir.

Las intervenciones en Suelo No Urbanizable estarán limitadas por las determinaciones prevenidas en la Ley 4/92 y la 2/97, complementadas por las estipuladas en este Plan.



**Art. 5.3.5. Construcciones Autorizadas.**

1. En Suelo No Urbanizable Común:
  - a) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.
  - b) Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones declaradas de Interés Comunitario según se especifica en la Ley 4/92.
  
2. En Suelo No Urbanizable de Protección Especial:
  - d) 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 de Protección Especial, no podrán autorizarse usos ni edificaciones que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretende proteger.

**Art. 5.3.6. Adaptación de las Edificaciones al Medio.**

1. En todo caso, las construcciones autorizadas en Suelo No Urbanizable habrán de adecuarse a su condición aislada conforme a las normas establecidas en el Plan, prohibiéndose terminantemente las edificaciones características de zonas urbanas. Será exigido que sus elementos compositivos, así como los materiales empleados, colores, etc., se integren en el medio poniendo en valor criterios profesionales en el marco del debate abierto en torno al modo de hacer Arquitectura Contemporánea.
  
2. Los vallados en Suelo No Urbanizable, salvo especificaciones distintas de las normas de cada categoría, se formarán mediante piezas caladas (mallas metálicas, vallas trianguladas, etc.), no pudiéndose terminar con elementos punzantes. En caso de ubicarse sobre muretes de fábrica, la altura de éstos será igual o inferior a ochenta (80) centímetros. La elevación máxima sobre la rasante natural del terreno adyacente será de doscientos ochenta centímetros (2,8 m).

**Art. 5.3.7. Parcelaciones.**

1. No podrán realizarse divisiones ni segregaciones parcelarias en Suelo No Urbanizable que no cumplan con el artículo tercero de la Ley 2/97 de modificación de la Ley 4/92.
  
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 siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
  
  - b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  
  - c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando



cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
  - e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
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 a que pudieran dar origen.

Art. 5.3.8. Núcleo de Población.

Se define que puede formarse un Núcleo de Población cuando concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Disponer de vías de acceso rodado e interiores con señalización y condiciones urbanas.
- b) Disponer de servicios urbanos básicos con acometidas a parcelas colindantes.
- c) Disponer en el entorno de construcciones sociales, deportivas, recreativas o de ocio, entendiéndose por éste un ámbito próximo tal que pueda presumirse que se vincularán funcionalmente las edificaciones existentes y pretendidas.
- d) Si en un círculo de cien (100) metros de radio trazado con centro en cualquiera de los extremos de la edificación que se pretende construir existen edificadas, en trámite de autorización o con licencia vigente, tres (3) o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.

Art. 5.3.9. Viviendas en SNU

Las viviendas existentes podrán reformarse y ampliarse siempre que se cumpla con la ocupación máxima del 2% de la parcela como se estipula en el Art. 8.1.2 de estas normas.

Art. 5.3.10. 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 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 los invernaderos de tipo extensivo en todo el SNU del término de El Puig.

Art. 5.3.11. Áreas Diferenciales en Suelo No Urbanizable Común

En el Suelo No Urbanizable Común se distinguen dos Categorías:

- NUCE 1: Agrícola y agropecuario.
- NUCE 2: Cementerios



Art. 5.3.12. Usos Compatibles e Incompatibles en el Suelo No Urbanizable Común.

Los previstos en la Ley 4/92 o la que la sustituya.

**Suelo No Urbanizable de Protección Especial.**

Art. 5.3.13. Áreas Diferenciales en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

En el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se distinguen las siguientes Categorías Diferenciales:

- NUPE 1: Reserva de Interés Paisajístico
- NUPE 2: Ámbitos de Protección del Patrimonio en Suelo No Urbanizable.
- NUPE 3: Cauces, Barrancos y Acequias.
- NUPE 4: Carreteras.
- NUPE 5: Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias.
- NUPE 6: Líneas férreas.
- NUPE 7: Infraestructuras de Servicios.
- NUPE 8: Parques Naturales.
- NUPE 9: Costas.
- NUPE 10: Zona de Protección para la redacción de un Plan Especial.

[...]



**TITULO 8:      CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

<b>Capítulo 1:</b> NUCE 1: Suelo de Vocación Agrícola y Agropecuaria	Pag. 117.
<b>Capítulo 2:</b> NUCE 2: Cementerio	Pag. 120.
<b>Capítulo 3:</b> NUPE 1: Reservas de Interés Paisajístico	Pag. 121.
<b>Capítulo 4:</b> NUPE 2: Ambitos de Protección del Patrimonio en Suelo No urbanizable	Pag. 122.
<b>Capítulo 5:</b> NUPE 3: Cauces, Barrancos y Acequias	Pag. 125.
<b>Capítulo 6:</b> NUPE 4: Carreteras	Pag. 127.
<b>Capítulo 7:</b> NUPE 5: Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias	Pag. 129.
<b>Capítulo 8:</b> NUPE 6: Líneas Férreas	Pag. 133.
<b>Capítulo 9:</b> NUPE 7: Infraestructuras de Servicios	Pag. 134.
<b>Capítulo 10:</b> NUPE 8: Parques Naturales	Pag. 136.
<b>Capítulo 11:</b> NUPE 9: Costas	Pag. 137.
<b>Capítulo 12:</b> NUPE 10: Zona de Protección para la redacción de un Plan Especial.	Pag. 138.



## SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

### CAPITULO 1: NUCE 1, AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO:

#### Art. 8.1.1. Parcela mínima a efecto de parcelación:

Se estará a lo estipulado en la Ley 4/92 y Ley 2/98 sobre Suelo no Urbanizable.

#### Art. 8.1.2. Construcciones que pueden realizarse:

##### 1.-Casetas de aperos de labranza, con las siguientes limitaciones:

- Una sola planta de altura no superior a 3,50 metros sobre la rasante del camino de acceso.
- Sin distribución interior.
- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanantes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.
- Superficie ocupada máxima: 2% de la superficie aportada en piezas no superiores a 32 m<sup>2</sup>. y separadas entre si al menos 40 metros.

##### 2.-Almacén agrícola con las siguientes limitaciones:

- Una sola planta de altura no superior a 6,50 metros sobre la rasante del camino de acceso.
- Las naves agrícolas sin distribución interior.
- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanantes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 10 metros.
- Superficie ocupada máxima: 2% de la superficie aportada.

##### 3.-Vivienda familiar aislada, con las siguientes limitaciones:

- De hasta un máximo de 2 plantas en cualquiera de sus cortes verticales.
- Elevación máxima sobre la rasante del camino de acceso: 7,00 metros contados en la vertical del punto medio de cualquiera de sus fachadas entre planos horizontales constituidos por el inferior, una línea perpendicular a la mencionada y otra que conteniendo un punto común cubra la distancia mínima desde la rasante del camino de acceso a la misma; y el superior a dicha altura (bien entendido que no se aceptará la existencia de espacios habitables por encima del plano que acota la altura de cornisa definida en esta cláusula).
- La separación a lindes de predios colindantes será de 3 metros como mínimo, y a acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanantes del Plan en cuanto a la estructura viario de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.
- Superficie ocupada máxima de la vivienda: un porcentaje de la superficie aportada tal que sumado, en su caso, la que ocupan las edificaciones descritas en el número anterior, resulte un total no superior al 2%.
- Superficie construida máxima: la resultante de multiplicar por 2 la cifra que se obtenga de superficie ocupada.

##### 4.-Granjas, destinadas a la crianza de animales, con las siguientes limitaciones:

- Una sola planta de altura medida sobre la rasante del camino de acceso. no superior a 4 metros, pudiendo, en caso de precisarse para la actividad llegar a 7 metros en el 15% de la superficie edificada.
- Sin otra distribución interior que la estrictamente imprescindible para el uso específico a que se destinan las edificaciones.





- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanantes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.
- Superficie ocupada máxima: 30% de la superficie aportada.

**5.- Otras construcciones agropecuarias no incluidas en los números anteriores, tales como explotaciones equinas de pequeña capacidad o invernaderos, con las siguientes limitaciones:**

- Una sola planta de altura no superior a 4 metros sobre la rasante del camino de acceso, salvo en el caso de los invernaderos o similar, cuya altura podrá alcanzar los 6m.
- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanantes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.
- Superficie ocupada máxima: 2% de la superficie aportada. La superficie de los invernaderos o similar no computará como ocupada, salvo la de las construcciones anexas.
- Los invernaderos o similar no podrán ubicarse en suelo NUPE-2, «ámbitos de protección del patrimonio en suelo no urbanizable», a que se refiere el artículo 8.4.1.2.c), y cualquier nueva instalación de este tipo no se podrá ubicar a una distancia menor de 500m de otra existente (línea recta entre los puntos más cercanos de las instalaciones, no de los lindes de parcela). Asimismo, no podrán estar compuestos de plástico degradable o cualquier material que se deteriore fácilmente con el tiempo.

**6.- Instalaciones declaradas de Interés Comunitario según se especifica en la legislación vigente de suelo no urbanizable y teniendo en cuenta la siguiente limitación:**

- Separación a lindes de predios colindantes, acequias y caminos (medida esta última respecto al margen nominal que resulte de aplicar las normas dimanantes del Plan en cuanto a la estructura viaria y de caminos agrícolas) mínimo = 5 metros.

**Art. 8.1.3. Dimensiones de parcela mínimas para poder edificar:**

Caseta de aperos:	(DOS HANEGADAS) 1.668.- m2
Nave agrícola:	(OCHO HANEGADAS) 6.672 m2
Vivienda unifamiliar:	(DOCE HANEGADAS) 10.000 m2
Granja:	(DOCE HANEGADAS) 10.000 m2
Otras construcciones agropecuarias:	(TRES HANEGADAS) 2.500m2



Para el caso de invernaderos o similar no se establece superficie de parcela mínima, pero sí máxima, que se fija en 5.000m<sup>2</sup>, y puede constituir ésta la suma de dos o más parcelas colindantes vinculadas registralmente a la instalación.

#### **Art. 8.1.4.- Estaciones de Servicio en Suelo No Urbanizable.**

En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) La superficie ocupable mínima de la Estación de servicio será de 5.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificaciones auxiliares, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 400 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m. de lindes.
- b) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras.
- c) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.
- d) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.
- e) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

#### **Art. 8.1.5. Instalaciones complementarias de los pozos de riego y otras infraestructuras.**

En la zona oeste del término se dispone de pozos de riego que abastecen de agua para riego por goteo a diferentes parcelas agrícolas y que precisan de instalaciones consistentes en pequeñas casetas para albergar las bombas y otros instrumentos, que deberán ajustarse al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) La superficie de parcela será la suficiente para cumplir con los retiros reglamentarios y los necesarios para el uso a que se destina.
- b) La superficie cubierta no será superior a 100 metros cuadrados. Su altura inferior a 4 metros.
- c) La edificación deberá separarse un mínimo de 5 m. de lindes.
- d) La terminación exterior será pintada en tonos claros preferentemente verdes, e integrados en el entorno natural.



## **CAPITULO 2: NUCE 2, CEMENTERIO.**

### **Art. 8.2.1. Definición.**

Constituyen el Cementerio, un conjunto de edificaciones e intervenciones complementarias en Suelo No Urbanizable Común del Polígono Catastral num. 21, por cuya traza característica, su condición de recinto sacralizado y uso, demanda el establecimiento para el mismo de un régimen urbanístico singular en relación con las estrategias territoriales del Plan.

### **Art. 8.2.2. Condiciones de Uso.**

- a) Cementerio.
- b) Culto.

### **Art. 8.2.3. Condiciones de la Edificación.**

1. De las informaciones recabadas para la redacción del Plan General de El Puig, no se deduce la necesidad de su ampliación, y en consecuencia podrán efectuarse intervenciones en el Cementerio relacionadas con los trabajos de inhumación (y exhumación) de cadáveres, así como aquellas de mantenimiento y ornato que no afecten a la estructura del espacio arquitectónico envuelto por su perímetro.
2. No obstante lo anterior, cuando se alteren las condiciones particulares inherentes al Servicio Público adscrito a este espacio, bastará la tramitación del correspondiente Proyecto Técnico para la Ejecución de las Obras de Ampliación que conlleve tal circunstancia.

### **Art. 8.2.4. Régimen Jurídico.**

Se adopta el sistema de gestión que actualmente organiza las intervenciones en el ámbito del Cementerio, limitando su régimen jurídico tan sólo cuando éstas conculquen determinaciones prevenidas en el Plan.



## SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

### CAPITULO 3: NUPE 1, RESERVAS DE INTERES PAISAJÍSTICO.

#### Art. 8.3.1. Definición.

1. Constituyen Reservas de Interés Paisajístico las áreas del Suelo No Urbanizable que por su localización geográfica en relación con las perspectivas de otras situaciones, teniendo en cuenta las características geológicas, manifestaciones vegetales, y la modulación de sus constantes formales, requieren una especial protección tendente a preservarlas de posibles deterioros que podrían provocarse por acción de intervenciones descontroladas en el marco de sus particularidades armónicas.
2. Dentro de la área de NUPE 1 se distinguen dos zonas diferenciadas:
  - a) Zona de NUPE 1 Común.
  - b) Zona de NUPE 1 Forestal

#### Art. 8.3.2. Condiciones de Uso.

1. Serán Usos Compatibles:
  - a) Los determinados para el Suelo No Urbanizable Común, exceptuando los incompatibles listados en este precepto.
2. Serán Usos Incompatibles a toda el área de NUPE 1:
  - a) Las implantaciones industriales de cualquier tipo.
  - b) Las actividades extractivas, canteras, areneros y graveras.
  - c) La tala de árboles.
  - d) La publicidad exterior en cualquiera de sus formas.
  - e) La práctica de deportes que exijan infraestructuras o equipamientos, o utilicen medios mecánicos o automotrices.
  - f) Los invernaderos de plástico o similares.
3. Dentro de la zona NUPE 1 Forestal se deberá mantener el uso forestal.
4. Queda expresamente prohibido en la zona de NUPE 1 Forestal su transformación a uso agrícola.

#### Art. 8.3.3. Condiciones de la Edificación.

1. En la zona de NUPE 1 Común, podrán realizarse las edificaciones autorizadas para el Suelo No Urbanizable Común de Vocación Agrícola y ello sólo cuando su arquitectura se integre armónicamente en el medio natural, para lo que serán proyectadas cuidando materiales, volúmenes y colores.
2. En la zona NUPE 1 Forestal solo podrá construirse lo que la Conselleria de Medio Ambiente autorice.



## CAPITULO 4: NUPE 2: ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN SUELO NO URBANIZABLE.

### Art. 8.4.1. Definición.

1. Son Ambitos de Protección del Patrimonio en Suelo No Urbanizable las delimitaciones y enclaves en los que se ha detectado la existencia de restos, indicios o formaciones del pasado, y sus respectivos entornos, como yacimientos arqueológicos, lugares históricos o arquitecturas, que se estudian detalladamente en el Estudio de Impacto Ambiental y que constituyen una Herencia Cultural insustituible merecedora por ello de una especial protección para evitar su deterioro sistemático por constituir muestras de identidad cultural del transcurso de la Historia Colectiva.
2. La localización geográfica de las distintas piezas que dan origen a los ámbitos merecedores de Protección Especial que se reseñan en virtud de su interés Histórico-Cultural, se corresponde con investigaciones conocidas, pudiéndose nombrar las siguientes dispersas en el término municipal:
  - a) En Suelo distinto al No Urbanizable:
    01. Castillo Arabe, Siglo XIII (Jaime I Reconquista de Valencia), en la montaña de la Patá (ruinas).
    02. Castellet de la Patá. Restos de la Edad de Bronce, en la montaña de la Patá (yacimiento arqueológico).
    03. Monasterio de Santa María, Fábrica Monumental. Bien de Interés Cultural declarado (BOE de 19 de Agosto de 1.969).
    04. Montaña de la Patá.
    05. Montaña de Santa Bárbara.
    06. Cartuja del Ara Christi, en el Polígono Catastral num. 22. Fábrica monumental y lugar de interés. Bien de Interés Cultural declarado (Resolución de 31 de enero de 1.996).
    07. Torre Vigía, en la Playa.
    08. Cabeç de la Pedrada, en la Pedrera (yacimiento arqueológico).
    09. Teodoro Llorente.
  - b) En Suelo No Urbanizable:
    10. Trui dels Moros. Restos de Villa Romana, en la villa, Camp de Vidal (yacimiento arqueológico).
    11. Camp de Tresor, en la montaña del Cabetolet. Restos romanos (yacimiento arqueológico).
    12. Yacimiento Arqueológico.
    13. Yacimiento Arqueológico.
    14. Yacimiento Yubala o Cebolla.
  - c) También se considera oportuno proteger especialmente los fondos visuales que constituyen el perímetro de las montañas características de El Puig y el casco antiguo situado en sus laderas, con la presencia monumental del Monasterio al Sur, teniendo en cuenta que los puntos de perspectiva más relevantes se ofrecen desde la autopista en dirección a Barcelona, así como el entorno de la Cartuja:
    15. Perímetro del Conjunto Urbano.
    16. Entorno de la Cartuja del Ara Christi.



#### Art. 8.4.2. Condiciones de la Edificación.

1. Los yacimientos arqueológicos tendrán la condición de inedificables a todos los efectos.
2. En cuanto a las condiciones de la edificación de otras áreas NUPE 2 y su entorno, se estará a lo prevenido al respecto en las determinaciones que afectan a Proyectos para los diferentes tipos de Suelo en los que se ubiquen, completándose la tramitación administrativa a tenor de lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### Art. 8.4.3. Condiciones de Uso.

1. El Régimen Urbanístico correspondiente a los ámbitos de protección del patrimonio será el de aplicación conforme a normativas instituidas para los diferentes tipos de suelo en las que se hallan insertas, limitándose las intervenciones del siguiente modo:
  - \* En los yacimientos arqueológicos sólo podrán llevarse a cabo excavaciones y prospecciones por personal idóneo debidamente autorizado por la Dirección General del Patrimonio Artístico de la G.V.
  - \* En cuanto al entorno de las piezas del listado anterior que forman parte del Suelo No Urbanizable, se estará al cumplimiento de lo que a continuación se describe:
    - a) Definición:
      - Piezas localizadas por referencias puntuales (07, 08, 09, 10, 11 y 12): se acotará trazando un círculo de 150 metros de radio con centro en el lugar de ubicación.
      - Piezas con presencia física sobre los terrenos de ubicación, por cuya importancia Histórico-Cultural deben protegerse los ámbitos visuales y perspectivas que alcanzan a determinadas áreas de Suelo No Urbanizable (01, 02, 03, 04, 05, 06 y 13): se acotará de acuerdo a la geometría descrita en los Planos B.7 y B.8
    - b) Procedimiento: Las intervenciones en el entorno de piezas de interés Histórico-Cultural como se ha definido en el párrafo anterior requerirán, de acuerdo con la Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, normas concurrentes, y transitoriamente hasta la promulgación de la del Patrimonio Valenciano y desarrollo de las determinaciones instrumentales que disponga, previamente la concesión de la licencia municipal correspondiente, autorización de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la G.V., a tenor de las competencias en materia de protección de Bienes Culturales asumidas por transferencias de la Administración Central. También deberán ser autorizados por la mencionada Dirección General los Proyectos para intervenir en la pieza 07 (Torre Vigía) y aquéllos que la contengan.
2. En todo caso, las limitaciones impuestas por aplicación del Plan General en los ámbitos del suelo NUPE 2, se complementarán mediante la puesta en valor de legislaciones sectoriales como la mencionada Ley del Patrimonio Histórico Español y el Decreto de 22 de Abril de 1.949 sobre Protección de los Castillos Españoles, vigente por la Disposición Adicional 2.a de dicho texto legal.
3. La protección de piezas constitutivas del Patrimonio Histórico-Cultural y su entorno en suelos distintos al No Urbanizable (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 09) se articula por determinaciones propias de tales suelos en los respectivos Títulos del Plan General, debiéndose comunicar cualquier hallazgo arqueológico a los órganos facultados para



su protección de la Generalidad Valenciana.

3. De conformidad con lo establecido en los Art. 37 y 38 de LRAU. se incluye en la homologación el Catálogo de elementos de interés cultural (arquitectónico, urbanístico, etc.) que se encuentra redactado desde 1.991 debidamente actualizado.

#### **Art. 8.4.4. Catálogo de edificios protegidos.**

El Catalogo no fue tramitado en su día por lo que se convirtió en un documento consultivo. Con su inclusión en la homologación se incorpora, a todos los efectos su contenido, siendo ejecutivas las directrices que de él se dimanen.

Debido al tiempo transcurrido desde su elaboración, alguno de los edificios propuestos como protegibles han sido demolidos totalmente, como son los referidos en las fichas nºs 12, 31 y 53. La ficha nº 36 pertenece a un conjunto de edificios de los cuales uno ha sido demolido. Los edificios correspondientes a las fichas nºs. 24 y 44 han sido restaurados, siendo la actuación efectuada sobre el nº 44 respetuosa y la del nº 24 agresiva, ya que ha sustituido la cerrajería exterior, con lo que el edificio pierde su interés.

Así pues, en el documento que se adjunta a la homologación para su aprobación simultánea se indica que las fichas nº 12, 24, 31 y 53, son nulas.

Las actuaciones sobre los elementos de arquitectura menor grafiados en el plano B.7 en color azul que no se encuentran regulados dentro del Catálogo deberán ser informados por los técnicos municipales en base a los elementos singulares a reponer (rejas, puertas, ventanas, aleros, elementos ornamentales, etc.), y según el criterio ambiental valorando la métrica, el volumen, el orden compositivo etc., Los elementos singulares de interés deberán reponerse en la nueva construcción o donarlos al Ayuntamiento para su recolocación en edificios municipales.

#### **Art. 8.4.5. Bienes de Interés Cultural.**

El Monasterio de Santa Maria está considerado como Bien de Interés Cultural.

La torre vigía está considerado Bien de Interés Cultural por la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y amparada por el Decreto de 22 de abril sobre Protección de Castillos y por tanto inscrita en la Sección 1ª del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano que establece la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

La Cartuja del Ara Christi ha sido declarada Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, con la delimitación de su entorno, según la Resolución de 31 de enero de 1.996, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. I

La Cruz de término existente en el recinto de la Ermita de San Jordi está considerada, así mismo, como Bien de Interés Cultural.



AJUNTAMENT del  
Puig de Santa Maria  
[www.elpuig.es](http://www.elpuig.es)

**Art. 8.4.5. Bienes de Relevancia Local.**

En cumplimiento del Art. 46 de la Ley 4/98 de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano, se considera que la Ermita de San Jordi, ficha 3-T, incluida en el Catálogo es una edificación digna de pertenecer a los Bienes de Relevancia Local y deberá inscribirse en la Sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.





## **CAPITULO 5: NUPE 3: CAUCES, BARRANCOS Y ACEQUIAS.**

### **Art. 8.5.1. Definición.**

1. Constituyen el Suelo de Protección Especial que son Cauces, Barrancos y Acequias, las áreas del No Urbanizable por cuyo aprovechamiento público como conformadoras de redes de distribución de acuíferos exigen que se adopten medidas restrictivas de uso y edificación en el transcurso de sus trazados y márgenes, para favorecer el dominio público y evitar su deterioro funcional. Será de aplicación en este tipo de suelo la Ley de Aguas 29/85 de 2 de Agosto y su Reglamento, RD 849/86 de 11 de Abril (o las normativas que en su día las sustituyan).
2. En aplicación de la normativa actual deberá respetarse unas bandas de protección en concepto de servidumbre de paso de 5 metros a cada lado del barranco y del cauce. En cuanto a las acequias de riego, deberá respetarse una distancia igual a la mitad del ancho del cauce a cada lado de la misma es concepto de cajero. Así pues, se regulan las distancias de los vallados de los predios colindantes en Suelo no Urbanizable, de acuerdo con la siguiente tabla:
  - Cauces y Barrancos: 5 metros a cada lado.
  - Acequias: la mitad del ancho del cauce a cada lado, con un mínimo de 1 metro.
3. En cuanto a los edificios ubicados en parcelas lindantes a cauces públicos como ríos, canales, barrancos y acequias la distancia mínima de la edificación al margen del cauce será de 15 m.

### **Art. 8.5.2. Condiciones de Uso.**

En las bandas de protección antes descritas podrán desenvolverse los usos característicos de Suelos No Urbanizables adyacentes, prohibiéndose las obras de fábrica y cerramientos que impidan el acceso desde los caminos a los cauces y barrancos o interrumpan el libre discurso de las aguas que circula por ellos naturalmente y en avenidas.

### **Art. 8.5.3. Condiciones de la Edificación.**

Las bandas de protección de Cauces, Barrancos y Acequias se considerarán inedificables a todos los efectos, con la sola excepción de aquellas intervenciones sin vuelo de transformación para mejorar el rendimiento de los predios colindantes.

### **Art. 8.5.4. Condiciones de Vertido.**

1. Con objeto de proteger las aguas superficiales y subterráneas de contaminaciones por vertido de residuos de cualquier tipo, en los números siguientes del presente artículo se determinan los niveles de tratamiento previo y procedimientos constructivos de redes y elementos auxiliares.
2. En los Suelos Urbanos y Urbanizables se prohíbe terminantemente todo tipo de vertido residual a cielo abierto, debiéndose llevar a cabo a través de la Red General de Saneamiento con la depuración imprescindible para eliminar los componentes inorgánicos y sólidos de cualquier composición perjudicial, así como materias contaminantes.
3. En Suelo No Urbanizable se observarán las siguientes prescripciones:
  - a) Cuando el afluente no vierta directamente a un colector tendrá que construirse un sistema de depuración.
  - b) Sólo se autorizará el empleo de fosas sépticas familiares para la evacuación de



aguas (y ello en expedientes individualizados que se instruyan al efecto) cuando -simultáneamente- se observen características topográficas excepcionalmente adversas y la unidad productora de residuos no esté ubicada en una parcela cercana del sistema general de saneamiento.

4. En todo tipo de suelo se observará lo siguiente para evitar cualquier efecto contaminante y/o degradante por vertido de aguas residuales:
  - a) Los materiales en suspensión no excederán, en peso, de 30 mg. por litro.
  - b) El Ph del afluente estará comprendido entre 5,5 y 8,5, exigiéndose que cuando sea necesario neutralizar las aguas se proceda mediante cal.
  - c) Se prohíben terminantemente los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, así como los de sustancias que favorezcan la producción de cloros y su estancamiento.
  - d) Se prohíben terminantemente los vertidos que contengan residuos radiactivos en proporciones aún cien (100) veces inferiores a los mínimos aceptados como admisibles por las Juntas de Seguridad Nuclear.
  - e) La temperatura de los afluentes residuales nunca será superior a treinta grados centígrados (30° C), exigiéndose a las unidades productoras la refrigeración de los vertidos que superen este límite, bajo apercibimiento del cierre de la actividad y la imposición de multas que serán proporcionales al perjuicio causado.



## CAPITULO 6: NUPE 4: CARRETERAS.

### Art. 8.6.1. Definición.

Constituyen áreas de Protección Especial NUPE 4 los terrenos de Suelo No Urbanizable ocupados u ocupables por vías de dominio y uso público para la circulación de vehículos, y aquellos que por su situación respecto a éstas en sus márgenes les afecta la Ley de Carreteras del estado 25/88 de 29 de Julio y el Reglamento General (BOE 27 Septiembre 1.994), así como La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/91 de 27 de Marzo (o las que en su día sustituyan a las actuales normativas).

### Art. 8.6.2. Ambito de aplicación.

1. Esta normativa será de aplicación en las áreas de Suelo No Urbanizable que ocupan u ocuparán los trazados de las vías de tráfico que a continuación se nombran y sus Areas limítrofes afectadas, cuyas constantes tipológicas en sección deben ser las siguientes:

#### CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO:

##### a) Autopista V-21 denominada Acceso Norte a Valencia:

- arcén	2,00-2,50 m.	
- calzada de 3 carriles	10,50 m.	un sentido
- arcén	1,50-1,70 m.	
- mediana	2,65 m.	
- arcén	1,50-1,70 m.	
- calzada de 3 carriles	10,50 m.	un sentido
- arcén	2,00-2,50 m.	

Dominio Público	8,00 m.
Servidumbre	50,00 m.
Zona de Afección	103,75 m.

##### b) Autovía A-7 (By Pass):

- acera/arcén	2,00-2,50m	
- calzada de 3 carriles	10,50m	un sentido.
-arcén	1,00-1,40m	
- mediana	1,50m	
-arcén	1,00-1,40m	
- calzada de 3 carriles	10,50m	un sentido.
- arcén	2,00-2,50m	

Dominio Público	8,00 m.
Servidumbre	50,00 m.
Zona de Afección	500,00 m.

#### CARRETERAS DE LA CONSELLERIA:

##### c) CV-306, antigua carretera de Barcelona:

- arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,0 m.	dos sentidos.
- arcén	2,5 m.	

Dominio Público	3,00 m.
Servidumbre	8,00 m.
Zona de Afección	18,00 m.



d) **CV-301**, enlace entre el BY PASS y la CV-318 a la altura del nudo de la Cartuja.

- arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,0 m.	dos sentidos.
- arcén	2,5 m.	
Dominio Público	3,00 m.	
Servidumbre	8,00 m.	
Zona de Afección	18,00 m.	

CARRETERAS DE DIPUTACIÓN:

e) **CV-318**, Carretera desde El Puig a la Puebla de Farnals:

- acera/arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,00 m.	dos sentidos.
- acera/arcén	2,5 m.	
Dominio Público	3,00 m.	
Servidumbre	8,00 m.	
Zona de Afección	18,00 m.	

f) **CV-319**, Carretera desde El Puig a la N-340 sobre el trazado del camino de la Cosa:

- acera/arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,00 m.	dos sentidos.
- acera/arcén	2,5 m.	
Dominio Público	3,00 m.	
Servidumbre	8,00 m.	
Zona de Afección	18,00 m.	

2. A tenor de lo dispuesto en los Arts. 37.2 y 52.1 de la Ley de Carreteras, en concordancia con los 77.2 y 136 de su Reglamento, los terrenos de la Red de Carreteras incluidos en Suelo Urbano y Urbanizable se someterán a las Ordenanzas que les afectan por su situación como viarios de Sistemas Estructurales. No obstante lo anterior, se supeditarán las normativas del Plan a lo reglado en ordenaciones sectoriales de ámbito supramunicipal redactadas al amparo de la legalidad vigente.

### Art. 8.6.3. Régimen Urbanístico.

En las zonas de dominio público, servidumbre, afección y edificación se estará a los usos del suelo y edificación estipulados en la Ley y Reglamento de Carreteras. [Así mismo, en las zonas de terreno forestal, en la parte del barranco de la Calderona, se estará también a lo marcado en la legislación en materia forestal.](#)

[Asimismo, se permite la instalación de los usos y edificaciones previstas para el suelo no urbanizable correspondiente a la categoría NUCE-1 \(art. 8.1.1-8.1.6\), cuando las zonas de protección y edificación del dominio público sean colindantes a dicha clase de suelo. Dichos usos serán autorizados conforme al procedimiento previsto en la legislación vigente en suelo no urbanizable común, previo informe del organismo titular de la infraestructura viaria.](#)

[Asimismo, y mientras no se apruebe un Estudio de Paisaje de ámbito municipal que se incorpore al planeamiento general, cada solicitud para la implantación en el NUPE-4 de un nuevo uso o edificación de los recogidos en el NUCE-1 deberá incorporar un Estudio de Integración Paisajística, que será informado por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria competente en Territorio y Medio Ambiente.](#)



AJUNTAMENT del  
Puig de Santa Maria  
[www.elpuig.es](http://www.elpuig.es)

**Artículo 8.6.14. Previsiones de ampliación en un futuro próximo.**

1. El Ayuntamiento, conjuntamente con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la Excma. Diputación, proponen la construcción de una vía alternativa a la Ronda Sur de la población, plasmada en los planos de la homologación y para la que se destina una franja de cien (100) metros de suelo especialmente protegido NUPE 4 con el fin de que se realice el proyecto de dicha vía y su posterior construcción por el organismo al que le corresponda.



## CAPITULO 7: NUPE 5: CAMINOS, VEREDAS Y VIAS AGROPECUARIAS.

### Art. 8.7.1. Definición.

1. Constituyen los Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias en Suelo No Urbanizable la Estructura Viaria Rural Municipal que por su condición pública conviene proteger especialmente para garantizar la persistencia y mejora del aprovechamiento colectivo y sus características funcionales.
2. A los efectos prevenidos en el párrafo anterior, se restringe el uso de los terrenos ocupados por la Estructura Viaria Rural Municipal, prohibiéndose toda ocupación permanente o duradera que interrumpa el tráfico normal de vehículos y entorpezca la observancia de las condiciones de uso reguladas en este Capítulo.

### Art. 8.7.2. Régimen Jurídico.

El Régimen Jurídico de la Estructura Viaria Rural Municipal descrita en el Plan será el actualmente vigente sólo complementado, a efectos de limitar las intervenciones en sus márgenes, para proteger las características funcionales por normativas impuestas en el mismo.

### Art. 8.7.3. Vías Pecuarías.

1. Especial tratamiento y consideración tendrán las Vías Pecuarías instituidas en virtud de las normas sectoriales correspondientes, Leyes y Reglamentos de Vías Pecuarías y concurrentes disposiciones en materia de tráfico de vehículos y ganado.
2. De acuerdo con la Orden de 13 de marzo de 1975 (BOE 118, de 17 de mayo del mismo año), por la que se aprueba la clasificación de Vías Pecuarías existentes en el término municipal del Puig de Santa María, se señalan las anchuras legales y las anchuras necesarias a resultas del deslinde que deberá efectuarse producida la declaración de anchuras excesivas que se deduce de la mencionada Orden:

	Ancho legal	Ancho necesario	longitud
*Colada de Alicante	8,00 m	8,00 m	3.800 m
*Colada de les Plans	6,00 m	6,00 m	3.000 m
*Cañada de la Marina	75,22 m	15,00 m	4.000 m
*Vereda Azagador de Sagunto	20,89 m	15,00 m	2.200 m
*Cañada del camino de Lliria	75,22 m	10,00 m	3.000 m
*Cordel de Cuenca	37,61 m	15,00 m	9.500 m
*Cordel de la Calderona	37,61 m	10,00 m	2.000 m

3. El recorrido, superficie y demás características de las antedichas Vías Pecuarías figura en el Proyecto de clasificación de fecha 16 de Mayo de 1.973, cuyo contenido normativo se atenderá en todo cuanto alcance su carácter subsidiario de planificación sectorial.
4. En los tramos de las mismas afectados por situaciones topográficas, paso por zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el Art. 2 del Reglamento de Vías Pecuarías, su anchura quedará fijada al practicarse el deslinde.



#### **Art. 8.7.4. Clasificación de los Caminos que componen la Estructura Viaria Rural Municipal.**

1. La Estructura Viaria Rural Municipal comprende los siguientes caminos, clasificados en Categorías según las intensidades del tráfico que soportan, relaciones mutuas en el sistema funcional del ámbito del Plan, y externas con los de otros territorios:
  - a) Caminos de 1ª Categoría (ancho Nominal = 8,00 metros):
    - Camino de la Tanca.
    - Travesera de la Tanca.
    - Camino de la Peralta.
    - Camino dels Plans.
    - Camino de la Pobla de Farnals.
    - Camino de la Cosa.
    - Camino de la Cartuja.
    - Camino de Santo Espíritu.
    - Camino de Puçol.
  - b) Caminos de 2ª Categoría (ancho Nominal = 7,00 metros):
    - Travesera de la Pobla de Farnals.
    - Camino de Santa María.
    - Camino del Pelec (o de Cebolla).
    - Camino de Font Oliver.
    - Camino de la Vequería-Tolliner.
    - Camino del Estretet.
    - Camino del Cabesol.
    - Camino de la Serra Llarga.
    - Travesera de la Serra Llarga.
    - Camino de Cabes Bord.
    - Camino de la Calderona.
    - Camino del Aljub Sec.
    - Camino del Camping.
  - c) Caminos de 3ª Categoría (ancho Nominal = 6,00 metros):

Todos los no mencionados en las anteriores categorías y que comuniquen unos caminos con otros, (que tengan entrada y salida).
  - d) Caminos de 4ª Categoría (ancho Nominal = 4,00 metros):

Los caminos vecinales de acceso a parcelas y que no dispongan de salida.
2. Esta Estructura se complementa con lo reglado en materia de Vías Pecuarias - conforme a lo dispuesto en el artículo anterior- prevaleciendo el Régimen Jurídico correspondiente a las mismas y las limitaciones de intervención en suelos afectados por normativas sectoriales de aplicación sobre las Normas del Plan relativas a caminos Rurales que son Vías Pecuarias.

#### **Art. 8.7.5. Parámetros Geométricos y Limitaciones.**

1. Se define como Traza la sucesión del ancho variable de calzada existente que será Nominal hasta su adecuación a las dimensiones impuestas en el Plan.
2. Se define como Margen la zona de protección a cada lado de la traza, delimitado por líneas paralelas a cinco (5) metros de distancia de la línea exterior de la traza del lado correspondiente.
3. En los cruces y bifurcaciones se ampliará la zona de protección en chaflán definido por el segmento MN que se construya del siguiente modo: desde el punto de intersección



de los ejes se medirá sobre los mismos, cantidades iguales en metros al doble de la distancia de aquéllos al límite de margen de los tramos adyacentes, obteniendo los puntos A y B; a continuación se trazarán desde éstos perpendiculares a las líneas exteriores de margen, cortándolas respectivamente en los puntos M y N cuya unión constituirá el chaflán.

4. Los accesos a predios particulares desde caminos en pendiente pronunciada mayor del diez por ciento (10%) se situarán, como mínimo, a veinte (20) metros de distancia de cruces y bifurcaciones, medida en la línea de traza colindante a partir del eje del camino. Idéntica limitación se impone como distancia mínima de los accesos a curvas sin visibilidad, y cambios de rasante, las cuales se acotarán en su caso, mediando informe municipal que se recabe al respecto.
5. Toda parcela situada naturalmente a nivel inferior del camino adyacente, deberá dejar un talud de proporción dos/uno (2/1), exigiéndosele al propietario que construya una obra protectora en la línea de traza colindante elevada sobre la rasante del camino, al menos, cuarenta (40) centímetros.
6. Cuando se realicen segregaciones de fincas maestras, los accesos a las resultantes se trazarán desde el punto donde inicialmente se localizaba el de la matriz.
7. El vallado de las parcelas colindantes a Suelo NUPE 5 puede realizarse mediante setos vivos exentos, malla metálica o combinación de ambos elementos, pudiendo ubicarse encima de un murete de fábrica de hasta ochenta (80) centímetros. La altura total máxima del vallado será de doscientos ochenta centímetros (2,8 m) y en ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con piezas punzantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### **Art. 8.7.6. Condiciones de Uso.**

1. Serán Usos Preferentes de la Estructura Viaria Rural Municipal los derivados de su empleo natural como sistema de comunicaciones para el tránsito de maquinaria y vehículos agrícolas, así como el de tráfico pecuario en los caminos bivalentes.
2. Serán Usos Secundarios los del tránsito de vehículos particulares y de otros tipos.

#### **Art. 8.7.7. Condiciones de la Edificación.**

En terrenos colindantes a los caminos, según su Categoría en correlación con la tabla clasificatoria del Art. 8.9.4., se determinan las siguientes limitaciones edificatorias:

- a) Forma de medir:
  - Se construirá el Eje por sucesión de puntos medios en la normal de los límites de los trazados actuales.
  - Se medirán las Trazas contando la mitad de las dimensiones Nominales a cada lado del eje actual del camino.
  - Se medirán los Límites de Margen, que acotan las zonas de protección, a cada lado de las correspondientes líneas exteriores de las trazas.
  - Se medirán las Distancias Mínimas a los Cerramientos y obras sin vuelo sobre rasante (C) desde el eje actual del camino.
  - Se medirán las Distancias Mínimas a las Edificaciones con vuelo sobre rasante (E) desde el eje actual del camino.
- b) Tipología de las Obras y Normas:
  - En la Zona de Protección sólo podrán efectuarse vallados como se definen en el Art. 5.4.6., obras sin vuelo sobre rasante para mejorar el rendimiento





- agrícola del suelo, y acequias.
- Podrán realizarse vallados de malla metálica de 1,60 de alto, sobre postes fijados al terreno directamente, sin murete de obra en cuyo caso se eximen del cumplimiento de los retiros obligatorios fijados en estas normas.
  - La Anchura Mínima de las Trazas, Zonas de Protección y las Distancias Mínimas a los cerramientos y las edificaciones (C y E) serán acotadas según la Categoría de los Caminos de acuerdo con las siguientes tablas:

\* Caminos de 1ª Categoría:

a) Traza Nominal	8,0 metros.
b) Límite de Margen	5,0 metros.
c) Distancia C	6,0 metros.
d) Distancia E	11,0 metros.

\* Caminos de 2ª Categoría:

a) Traza Nominal	7,0 metros.
b) Límite de Margen	5,0 metros.
c) Distancia C	5,0 metros.
d) Distancia E	10,0 metros.

\* Caminos de 3ª Categoría:

a) Traza Nominal	6,0 metros.
b) Límite de Margen	5,0 metros.
c) Distancia C	4,0 metros.
d) Distancia E	9,0 metros.

\* Caminos de 4ª Categoría:

a) Traza Nominal	4,0 metros.
b) Límite de Margen	4,0 metros.
c) Distancia C	3,0 metros.
d) Distancia E	8,0 metros.



## **CAPITULO 8: NUPE 6: LINEAS FERREAS.**

### **Art. 8.8.1. Definición.**

1. Constituyen las áreas NUPE 6 los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable ocupados o susceptibles de serlo, en función de programas de ampliaciones redactados al amparo de la legalidad vigente, por vías e instalaciones de Dominio y Uso Público, soportes de infraestructuras para la circulación de material ferroviario y el servicio y la explotación del mismo, así como aquéllos situados en los márgenes que se vinculen al empleo principal de acuerdo con las normativas vigentes de aplicación.
2. El ámbito geográfico de la presente Normativa se relacionará con las definiciones de la legislación sectorial aplicable.
  - Para Suelo No Urbanizable, la zona de Dominio Público viene definida como la explanación mas ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre comprende desde la zona de Dominio Público hasta veinte ( 20 ) metros desde la arista exterior de la explanación, y la zona de afección desde la zona de sevidumbre hasta cincuenta (50) metros medidos desde la arista exterior de la explanación, a cada lado de las vías en todos los puntos de su trazado.
  - Para Suelo Urbano, la zona de Dominio Público viene definida como la explanación mas cinco (5) metros desde la arista exterior de la explanación, la zona de servidumbre comprende desde la zona de Dominio Público hasta ocho ( 8 ) metros desde la arista exterior de la explanación, y la zona de afección desde la zona de sevidumbre hasta veinticinco (25) metros medidos desde la arista exterior de la explanación, a cada lado de las vías en todos los puntos de su trazado.
3. Cualquier actuación en este tipo de suelo deberá cumplir con la legislación sectorial aplicable en materia de Policía de Ferrocarriles, en concreto con lo estipulado en la Ley 16/87 de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) publicada en el BOE 8-10-90 y el Reglamento de desarrollo R.D. 1211/90, de 28 de septiembre o las legislaciones que sustituyan en su momento a las mencionadas.

### **Art. 8.8.2. Condiciones de Uso.**

Las permitidas por la legislación aplicable.

### **Art. 8.8.3. Condiciones de la Edificación.**

Las permitidas por la legislación aplicable.



## **CAPITULO 9: NUPE 7: INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

### **Art. 8.9.1. Definición.**

1. Constituyen infraestructuras de Servicios las que discurren -o pueden hacerlo- por el término municipal, a través de las cuales se realiza el suministro o servicio de áreas metropolitanas externas al ámbito del Plan y diversos asentamientos internos y externos, así como los elementos estacionales que forman parte de sus trazados, siendo el Suelo NUPE 7 los terrenos removidos para su implantación y una banda de diez (10) metros de ancho mínimo a cada lado del eje de los tendidos o superior cuando lo exijan disposiciones sectoriales de aplicación, y el delimitado con esta clave en el Plano 1.2.
2. Serán de los tipos característicos, pudiéndose nombrar, sin ánimo exhaustivo, las siguientes:
  - Redes de Abastecimiento de Agua a poblaciones.
  - Redes de Distribución de Gas Natural.
  - Tendidos Telefónicos.
  - Tendidos Eléctricos.
  - Elementos de la Red de Saneamiento Integral Municipal.

### **Art. 8.9.2. Condiciones de Uso.**

1. Los terrenos incluidos en la banda de veinte (20) metros, acotada según el artículo anterior, tendrán como exclusivo uso el de proteger las instalaciones, disminuyendo al restringirlo el riesgo de accidentes.
2. En cuanto a las Infraestructuras Eléctricas, se autorizarán intervenciones en los tendidos actuales, modificaciones y ampliaciones siguiendo el procedimiento descrito en el Art. 44.2 RG. Este trámite no precisará la declaración de Utilidad Pública que se menciona en el Capítulo 4 del Título 5, supuesto que las infraestructuras eléctricas gozan de la condición de servicio público reconocido.

Los edificios que se construyan en pasajes por donde discurran líneas de Alta Tensión, las condiciones a cumplir serán las especificadas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión de 27 de Diciembre de 1968.

En cuanto a los edificios que se ubican en parcelas lindantes con instalaciones o redes tipo: gasoductos u otro tipo de conducciones, las limitaciones serán:

1. La línea de edificación como mínimo se separará 15 m.
2. A menos de 5 m no se podrá plantar árbol o arbustos cuyas raíces profundizan más de 1m.

### **Art. 8.9.3. Condiciones de la Edificación.**

1. De conformidad con el número 1 del artículo anterior, serán inedificables a todos los efectos los terrenos incluidos en las áreas de Suelo NUPE 7.
2. En cuanto a las obras de infraestructuras eléctricas se estará al Reglamento de Líneas Eléctricas de 28 de Noviembre de 1.968 y demás disposiciones sectoriales de aplicación, con lo cual y en virtud del mismo se determinarán los parámetros normativos en materia de distancias y otros.



AJUNTAMENT del  
Puig de Santa Maria  
[www.elpuig.es](http://www.elpuig.es)

**Art. 8.9.4. Desarrollo.**

El desarrollo de las áreas NUPE 7 deberá llevarse a cabo mediante la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Infraestructuras, considerándose prioritario el de Saneamiento Integral de Poblaciones y el de los sistemas que se desenvuelvan mediante trazados lineales con incidencia en el medio natural que altere sus actuales relaciones de equilibrio.



## **CAPITULO 10: NUPE 8: PARQUES NATURALES.**

### **Art. 8.10.1. Definición.**

1. Constituyen los Parques Naturales de las áreas NUPE 8 aquellos que tienen la consideración de suburbanos en la terminología de usos instituida en virtud del Título 4 (categoría diferencial del uso pormenorizado de espacios libres de uso público del global de equipamientos).
2. De acuerdo con la estructura general y orgánica del territorio municipal, será suelo NUPE 8 el Parque de L'Aljub situado en las proximidades de los asentamientos residenciales de la montaña (áreas de ordenanza M).
3. Además de las establecidas en este Capítulo, serán de aplicación en el suelo NUPE 8 las limitaciones de uso y edificación regladas para el NUPE 1 (Capítulo 5 del presente Título).

### **Art. 8.10.2. Condiciones de Uso.**

Los usos en el ámbito del suelo NUPE 8, serán aquellos correspondientes con su condición de espacio libre asignado, pudiéndose compatibilizar con otros complementarios tales como los de viario, aparcamientos, deportivos y culturales.

### **Art. 8.10.3. Condiciones de la Edificación.**

1. La edificación permitida en suelo NUPE 8 se dispondrá en volúmenes dispersos al interior de las parcelas correspondientes, debiendo mantener distancias de los lindes no inferiores a diez (10) metros.
2. El porcentaje máximo de ocupación en planta no será superior al cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela, pudiéndose elevar las edificaciones hasta dos plantas y no más de siete (7) metros del nivel natural del terreno.
3. El índice de edificabilidad máxima del suelo NUPE 8 queda establecido en diez centésimas de metro cuadrado cada metro cuadrado (0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela.



## **CAPÍTULO 11: NUPE 9: COSTAS**

### **Art. 8.10.1. Definición.**

El NUPE 9 esta constituido por una franja de suelo lindante con el dominio público marítimo terrestre sobre la que debe aplicarse la Ley 22/88 de Costas de 28 de julio y sus Reglamentos R.D. 1471/89 de 1 de diciembre, modificados por R.D. 1112/92 de 18 de septiembre, (o las que en su día sustituyan a las actuales normativas).

Con fecha 31 de marzo de 1.998 se aprobó el Expediente de Deslinde de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre del tramo comprendido entre el municipio de Puzol y la acequia del Estañol, y se encuentra en tramitación el comprendido entre la acequia del Estañol y Puebla de Farnals. La presente Homologación recoge la línea fijada en dichos expedientes y se modificará para ajustarse a la misma siempre que esta se modifique.

### **Art. 8.11.2. Condiciones de Uso.**

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se remitirá a lo especificado en el título III de la Ley de Costas.
2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los Art. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esa zona, con la autorización del organo competente de la Comunidad autónoma, tal y como establecen los Arts. 48.1 y 49 del R.D.1112/92 de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de tránsito establecida en el Art. 27 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones que señala su Art. 30 para la zona de influencia.

### **Art. 8.11.3. Condiciones de la Edificación.**

1. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se registrarán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha ley.
2. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

### **Art. 8.11.4. Régimen urbanístico.**

Toda actuación urbanística que se realice en suelo urbano y urbanizable lindantes con la línea marítimo terrestre se verán afectadas por la legislación de costas que se encuentre en vigor.



## **CAPÍTULO 12: NUPE 10: ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL.**

### **Art. 8.10.1. Definición.**

1. El NUPE 10 esta constituido por una franja de suelo no urbanizable lindante con el término de Puebla de Farnals y con las áreas de ordenanza Cibeles y Puig Val.
2. A propuesta de la Unidad de Espacios Naturales, la Conselleria de Medio Ambiente califica como Suelo No Urbanizable de Protección de Marjal una parte de los terrenos incluidos en esta Zona de Protección para la redacción del Plan Especial.
3. Por no retrasar la tramitación de la homologación del PGOU a la LRAU, la Conselleria procederá a realizar la delimitación de los terrenos a incluir en el Plan Especial de Protección de la marjal con posterioridad a la aprobación de la Homologación.

### **Art. 8.11.2. Condiciones de Uso.**

1. Mientras no se encuentre redactada la delimitación de la zona objeto del Plan Especial de Protección de Marjal, la Conselleria de Medio Ambiente deberá manifestarse individualmente de las parcelas que soliciten alguna actividad con el fin de determinar si disponen de las características necesarias para ser consideradas marjal y por lo tanto incluirse en el Plan Especial o por el contrario son parcelas cultivadas o aterradas y quedan fuera de dicho PE.
2. En las zonas en las que el suelo no sea marjal, los usos permitidos serán los del suelo no urbanizable común fijados en la Ley 4/92.

### **Art. 8.11.3. Condiciones de la Edificación.**

1. En las zonas en las que el suelo no sea marjal, los usos permitidos serán los del suelo no urbanizable común determinados en el título 8, capítulo 1, NUCE 1 de estas normas.
2. Será el Plan Especial el que determine las condiciones de edificación en las zonas que, en su día, se califiquen como marjal.

### **Art. 8.11.4. Régimen urbanístico.**

Es competencia de la Conselleria de Medio Ambiente delimitar y realizar un Plan Especial de la Marjal Protegida.

[...]