

INDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I.- Naturaleza, ámbito, concepto y contenido.

Capítulo II.- Vigencia, modificación, revisión y publicidad.

Capítulo III.- Desarrollo del planeamiento.

Capítulo IV.- Gestión del planeamiento.

Capítulo V.- Ejecución del planeamiento.

Capítulo VI.- Intervención en la edificación y uso del suelo.

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN 2ª: PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

TÍTULO TERCERO. REGULACIÓN DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS.

TÍTULO CUARTO. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

Capítulo I.- Disposiciones comunes a este suelo.

Capítulo II.- Condiciones generales de la edificación y de las viviendas.

Capítulo III.- Suelo Urbano: Residencial Casco Antiguo.NHT

Capítulo IV.- Suelo Urbano: Residencial 1.

Capítulo V.- Suelo Urbano: Residencial Ensanche-Eras.

Capítulo VI.- Suelo Urbano: Residencial Ensanche-El Molino.

TÍTULO QUINTO. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Capítulo I.- Suelo urbanizable: Zona Almacenes, Servicios

Capítulo II.- Disposiciones comunes al Suelo Urbanizable Residencial

Capítulo III.- Zonas de Suelo Urbanizable.

SECCIÓN 1ª: RESIDENCIAL EXTENSIVO (PAI 2 RX)

SECCIÓN 2ª: RESIDENCIAL EXTENSIVO BAJA DENSIDAD (PAI 3 RXBD)

SECCIÓN 3ª: ZONA ALMACENES, SERVICIOS (PAI.1A)

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1.- Disposiciones comunes.

Capítulo 2.- Zona no urbanizable común.

Capítulo 3.- Zona no urbanizable de protección especial.

TÍTULO SÉPTIMO. PROTECCIONES. - ADVERTENCIA PATRIMONIAL
GENÉRICA.

TÍTULO OCTAVO.

CATÁLOGO. SE DESARROLLA APARTE EL CATÁLOGO DE ESPACIOS Y
BIENES PROTEGIDOS, DE ACUERDO CON LA LEY DE PATRIMONIO
VALENCIANO.

ANEJO. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

ANEJO. MEJORA DE LA MOVILIDAD

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO, CONCEPTO Y CONTENIDO.

ART. 1.- NATURALEZA.

1. El Plan General de Gestalgar, del que son parte integrante estas Normas Urbanísticas reguladoras, tiene por objeto la ordenación urbanística de todo el término municipal y regula las actuaciones urbanísticas que en él se realicen.

2. El presente Plan General constituye la revisión del planeamiento vigente hasta la actualidad, y su formulación ha supuesto hasta la fase de aprobación provisional la adaptación a la legislación vigente hasta diciembre de dos mil. En estos momentos supone la adaptación a la ley 10/2004 de 9 de noviembre por la que se aprueba la ley del Suelo No Urbanizable (LSNU), a la ley 4/2004 de 30 de junio por la que se aprueba la ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOT y PP), a la ley 16/2005 de 30 de diciembre por la que se aprueba la ley Urbanística Valenciana (LUV) y al Reglamento de Gestión y Ordenación del Territorio y Gestión urbanística Valenciana (ROGTUV).

3. Quedan derogadas, por tanto, las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por C.T.U. el 31 de Enero de 1989, y publicadas en el BOP de 29 de Marzo de 1989, así como las modificaciones puntuales de las mismas:

1. Modificación 1ª: aprobada por el CTU el 7 de mayo de 1.991.
2. Modificación 2ª: aprobada por el CTU el 7 de mayo de 1.991.
3. Modificación 3ª: aprobada por el CTU el 25 de febrero de 1.992.
4. Modificación 4ª: aprobada por el CTU el 25 de febrero de 1.992.
5. Modificación 5ª: aprobada por el CTU el 7 de noviembre de 1.995.

ART. 2.- CONCEPTO.

El Plan General es el conjunto de documentos que regulan el uso y ordenación del suelo del municipio, tiene carácter urbanístico, con clasificación y régimen del suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación,

constituyendo el marco normativo local y constituye la revisión del anterior planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

ART. 3.- CONTENIDO.

1. Los documentos que conforman el Plan General podrán tener carácter normativo o informativo.
2. Tienen carácter normativo:
 - a) Documento 3: Memoria Justificativa. Fichas de planeamiento y gestión.
 - b) Documento 4: Planos de Ordenación.
 - c) Documento 5: Normas Urbanísticas.
 - d) Catálogo de Bienes y Espacios protegidos. Parte con eficacia normativa.
3. Tienen carácter informativo:
 - a) Documento 1: Memoria informativa.
 - b) Documento 2: Memoria Ambiental.
 - c) Planos de información.
 - d) Catálogo de Bienes y Espacios protegidos. Parte sin eficacia normativa.

COORDINACIÓN CON EL CATÁLOGO.

En las presentes Normas prevalece lo determinado en el Catálogo , como parte perteneciente al documento del Plan General, frente al resto de normativa del Plan General.

ART. 4.- NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS.

Para aquellas cuestiones no reguladas expresamente en las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Valencia o las que previsiblemente las sustituyan, y en su defecto, las contenidas en la legislación urbanística vigente de carácter estatal o autonómico.

CAPITULO II.- VIGENCIA, MODIFICACIÓN, REVISIÓN Y PUBLICIDAD.

ART. 5.- VIGENCIA.

EL Plan General regirá por tiempo indefinido en tanto no se apruebe otro documento urbanístico que lo sustituya y será ejecutivo a partir del día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.G.V.

ART. 6.- OBLIGATORIEDAD.

Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan General, de modo que cualquier actuación sobre el territorio, bien sea de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las previsiones de las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 7.- MODIFICACIÓN.

1. La modificación del contenido del Plan General se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente al momento de practicarse la misma.

2. Deberán tramitarse por el procedimiento de revisión aquellas modificaciones del Plan General que impliquen una alteración sustancial de las previsiones o del modelo de ordenación definido por el mismo.

ART. 8.- REVISIÓN.

1. Será causa de revisión del Plan General la necesidad de adoptar un nuevo modelo territorial motivado por circunstancias excepcionales de carácter económico o demográfico, el agotamiento del suelo urbanizable o cualquier otro motivo extraordinario no contemplado expresamente en las presentes normas.

2. También será causa de revisión el ajuste coherente de las determinaciones de las Normas Urbanísticas con el contenido de las nuevas disposiciones legales que puedan promulgarse o con determinaciones de planeamiento de orden jerárquico superior.

ART. 9.- PUBLICIDAD.

1. Los documentos integrantes del Plan General serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes de acuerdo con la legislación administrativa vigente.

2. De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, los interesados podrán solicitar mediante instancia a la Alcaldía información y cédulas de garantía urbanística o realizar consultas previas con objeto de

resolver cualquier duda planteada en la interpretación de los documentos que este Plan General, así como obtener copias o certificados de los mismos previo pago de las tasas correspondientes.

3. El Ayuntamiento está obligado a dictar resolución expresa en el plazo máximo de un mes sobre cuantas solicitudes o consultas sean formuladas por los interesados.

4. La Cédula de Garantía Urbanística tendrá una vigencia de un año con los efectos recogidos en la Ley. La información urbanística, no obstante, no generará derechos a favor del peticionario por su naturaleza meramente informativa.

ART. 10.- INTERPRETACIÓN.

El contenido de las presentes Normas Urbanísticas deberá ser interpretado de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan General, prevaleciendo en su caso de duda la solución más favorable al menor aprovechamiento privado del suelo y a las mayores dotaciones y espacios públicos.

CAPITULO III.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

ART. 11.- ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL.

Sólo serán admisibles las modificaciones efectuadas en el planeamiento por los planes o programas de desarrollo en los supuestos contemplados en el capítulo VII de la Ley Urbanística Valenciana. O en la legislación vigente en el momento de su inicio.

ART. 12.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

En desarrollo del presente Plan General y de conformidad con sus Normas Urbanísticas se podrán realizar planes y proyectos tales como: Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, Proyectos de Urbanización, Proyectos de obra ordinaria y todos los demás permitidos por la legislación vigente.

Será necesario evaluar la repercusión sobre las especies que han motivado la declaración de zona ZEPA de cualquier Plan, actividad y/o proyecto que pretenda llevarse a cabo en el término municipal.

En virtud del artículo 11 de la Ley 4/98 de Patrimonio Valenciano,” Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la consellería competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la consellería competente en materia de cultura. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010 , de 10 de diciembre , del Consell”-

“Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecte a suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación.”

ART. 13.- PLANES PARCIALES.

1. Se desarrollarán mediante Planes Parciales los sectores de suelo urbanizable que precisen especificar detalladamente las alineaciones, rasantes y reservas rotacionales suplementarias de la red estructural o primaria.

2. También podrán formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en su caso en el Plan General para el suelo urbanizable.

ART. 14.- PLANES DE REFORMA INTERIOR, PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle en los supuestos contemplados en los artículos 23, 24 y 26 de la Ley 6/1.994 así como en los artículos 38,y siguientes., de la L.U.V. Dichas figuras de planeamiento deberán contar para su formulación con la documentación prevista en el CAPITULO V de la L.U.V.

ART. 15.- PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

La ejecución de una Actuación Integrada en suelo urbanizable requerirá la previa aprobación del correspondiente Programa.

El suelo urbano sin consolidar se gestionará mediante actuaciones integradas junto con su correspondiente Plan de reforma interior.

ART.15.1.- ACTUACIONES AISLADAS

En el suelo urbano se gestionarán las viviendas consolidadas y parcelas sin edificar mediante el régimen de actuaciones aisladas .Art.29 y 55, y 146 y siguientes (sección 8ª) de la L.U.V. Se plantea el sistema de las áreas de reparto uniparcelarias regulado en el art.55.2.c de la LUV en todo el suelo urbano consolidado.

ART. 16.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Se redactarán Proyectos de Urbanización con el objetivo de definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. Serán exigibles tanto en actuaciones aisladas como integradas.

Los urbanizadores, en el planeamiento de desarrollo deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Posteriormente, antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe favorable de conexión de la Entidad que gestiona el saneamiento y depuración de aguas residuales, 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.

Supeditándose a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

La licencia municipal vendrá condicionada al pago previo del suplemento de infraestructuras

Los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico, con el fin de salvaguardar la integridad de las instalaciones existentes que pudieran verse afectadas por los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven de la figura de planeamiento, deberán solicitar el informe sobre la afección a infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat Valenciana. En caso de que se dictamine la afección real de instalaciones existentes, los urbanizadores responsables del desarrollo urbanístico en cuestión deberán aportar la solución técnica que solvante las mismas, y ésta deberá ser validada mediante la emisión por parte de la EPSAR de la pertinente autorización de afección a instalaciones de la Generalitat Valenciana.

El Ayuntamiento exigirá a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles, en su caso, la autorización de afección a instalaciones de la Generalitat Valenciana, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

Deberá coordinarse la necesaria ampliación del sistema público de saneamiento y depuración de Gestalgar con los desarrollos urbanísticos, según vayan teniendo lugar éstos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que generen, no obstante, este condicionante no será de aplicación en el caso de que las aguas residuales de la zona Almacenes –Servicios se conecten a una nueva EDAR.

Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el Plan General, la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de Gestalgar.

A los efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización

Por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (artículos 110 y 112 de la ley 5/2014 de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. De conformidad con el artículo 122 de la citada ley, los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el mismo, deberán efectuar el depósito de garantía a que se refieren los artículos 150 y siguientes de la citada ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza Municipal un canon de urbanización, de acuerdo con el artículo 146 de la citada Ley.

El vertido generado por los desarrollos urbanísticos deberá cumplir con los límites establecidos en la futura Ordenanza Municipal, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. Los urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deberán disponer de una arqueta de registro de la misma tipología de la que figure en la Ordenanza municipal, dotada de, además de guías para la instalación, de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

Por lo que respecta a posibles vertidos de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del R. D. 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad impuestas por la normativa que esté vigente en estas materias en cada momento. En el diseño de los sistemas de evacuación de los nuevos desarrollos urbanísticos, deberá tenerse en cuenta que la red de evacuación deberá ser separativa. De modo que se impida que lleguen aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

En el diseño de los proyectos de urbanización se tendrá previsión de las reservas correspondientes a las áreas de aportación y de acera para facilitar la recogida selectiva de los residuos urbanos.

Se adapta transitoriamente hasta la aprobación específica de una ordenanza municipal, el modelo de ordenanza de vertidos de la entidad EPSAR, entidad de saneamiento de aguas.

En los colectores generales tanto existentes como futuros que se planifiquen, se establecerá una servidumbre de ocupación en favor de la Generalitat en los terrenos por los que transcurran o se diseñen. Las condiciones de la servidumbre para mantenimiento, conservación y reparación, en su caso, de la infraestructura de saneamiento se establecerá con estos criterios:

- a) **La servidumbre establecida para el mantenimiento y conservación de infraestructuras de saneamiento corresponde a la franja ocupada por la conducción más 2,5 metros a ambos lados de la conducción.**
- b) **La servidumbre estará sujeta a los siguientes condicionantes:**
 - **Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares a una profundidad superior a 0,50 m., así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de servidumbre permanente.**
 - **Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento e la conducción y sus instalaciones anexas.**
 - **Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.**

Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.

ART. 17.- PROYECTOS DE OBRA ORDINARIA.

Independientemente de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obra ordinaria que tengan por objeto la urbanización parcial, provisional o aislada de terrenos.

CAPITULO IV.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ART. 18.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

1. La gestión de la actividad urbanística permitida por el Plan General se desarrollará en cualquiera de las formas previstas en el legislación aplicable, en particular los artículos 117 Y SIGUIENTES DEL Capítulo XIV de la L.U.V.

2. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de derecho Público y de gestión directa por el propio Ayuntamiento.

3. Corresponderá a la Diputación Provincial y a los distintos servicios y departamentos de la Administración estatal y autonómica, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos en sus respectivas atribuciones.

ART. 19.- INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES.

Los particulares podrán de conformidad con los cauces legalmente establecidos promover la gestión privada de las Actuaciones Aisladas y proponer la ejecución de Actuaciones Integradas mediante gestión indirecta delegada, sin perjuicio de la sujeción de tales propuestas a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno.

Los Programas y Proyectos con los que se desarrollen y concreten las actuaciones propuestas en el Plan se condicionan a justificar su viabilidad y garantías de financiación correspondientes.

CAPITULO V.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ART. 20.- EN SUELO URBANO.

1. Las previsiones del Plan General en este tipo de suelo serán de aplicación inmediata y directa.

2. Con carácter previo a la concesión de la licencia de obra para actuación aislada, el Ayuntamiento podrá formular o solicitar la realización de Estudios de Detalle si lo considerase necesario.

3. Se definen en suelo urbano las parcelas con destino a vivienda de protección pública según lo dispuesto en el artículo 36 y la disposición adicional sexta de la L.U.V.

ART. 21.- LIMITACIONES A LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

a) En suelo urbano, además de las limitaciones impuestas en determinadas zonas, no se podrá edificar hasta que la respectiva parcela mereciera la consideración de solar según lo establecido en el artículo 11 de la L.U.V.

b) En suelo urbano sin consolidar, se desarrollarán las determinaciones del Plan General mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

c) En las parcelas de pajares históricos, con propietarios diferentes según cada pajar, de frente inferior al de parcela mínima estarán sujetas a reparcelación voluntaria previa a la aplicación del régimen de actuaciones aisladas del artículo 55.2.c de la L.U.V. En cualquier caso, le es de aplicación el artículo 28.4.c de la citada legislación por lo que los propietarios deberán hacerse cargo de los costes de urbanización mediante las correspondientes cuotas.

ART. 22.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO.

Los propietarios de suelo urbano, deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos, así como los terrenos necesarios para la ejecución de los sistemas generales incluidos en el citado ámbito.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

c) Adquirir el derecho al aprovechamiento de conformidad con la legislación vigente.

En el suelo no consolidado, se estará sujeto a la redacción del correspondiente programa de actuación integrada.

ART. 23.- EN SUELO URBANIZABLE.

La ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable requerirá la previa aprobación del Programa de Actuación Integrada correspondiente. Hasta ese momento los terrenos quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable no programado.

ART. 24.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

Los propietarios de suelo urbanizable deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento la superficie total de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local o general que se incluyan en el ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

- b) Ceder, en las mismas condiciones que la letra anterior el suelo edificable correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento, previa deducción de las cesiones anteriormente señaladas. En el suelo urbanizable residencial se cederá también un 5% a la GVA, en sustitución del PNL .Disposición 3ª LOTUP en sustitución art.13.6 Ley 4/2004, en referencia al art. 52.2.b de la LUV.
- c) Colaborar en la redacción y ejecución del correspondiente Programa, soportando en su caso las correspondientes cuotas de urbanización o, en su defecto, ajustarse a las determinaciones del mismo.

ART. 25.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Las determinaciones del Plan General que regulan el suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata. No obstante podrán formularse Planes Especiales que tengan por objeto la protección o mejora del medio natural o rural.

2. Los propietarios vendrán obligados en este tipo de suelo a conservar tanto su masa vegetal como las edificaciones existentes compatibles con el medio natural o rural, realizando en su caso las obras de defensa del suelo y su vegetación que sean menester, absteniéndose de contaminar la tierra y conservando el medio ambiente.

ART. 26.- RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

La red primaria estructural de dotaciones públicas se incluirá preferentemente en áreas de reparto. Cuando no sea posible o conveniente delimitar polígonos o unidades de actuación, se ejecutará a través de la expropiación forzosa.

Cuando de la ejecución de los mismos se deriven beneficios para sectores colindantes o próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluidos los de expropiación, a través de contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados. La delimitación del sector beneficiado por la obra o servicio se hará en el Proyecto de Urbanización o proyecto de obra, o separadamente, siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de polígonos de actuación.

CAPITULO VI.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 27.- OBRAS SUJETAS A LICENCIA.

1. De conformidad con el artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana, estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo. En particular los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción, ampliación, modificación o reforma de edificaciones e instalaciones de todas clases.
- b) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- c) Las obras o usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- d) Las obras de instalación de servicios públicos.
- e) Las parcelaciones urbanísticas.
- f) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- g) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general. 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.
- h) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- i) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- j) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo. Con las excepciones a la necesidad de obtención de licencia que establece la legislación sectorial vigente en materia de telecomunicaciones. Se llevará a cabo la colaboración entre administraciones públicas referidas en el artículo 34 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, así como lo dispuesto en la ley 12/2012, disposición adicional octava de la Ley 38/1999 así como en aquellas leyes y reglamentos que complementen o sustituyan a los anteriores en materia de telecomunicaciones.
- l) La corta de árboles integrados en masa arbórea que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- n) Y, en general, los demás actos que señale la ley.

2. Asimismo estarán también sujetos a este trámite previo, la apertura de caminos y senderos, la tala de árboles, y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno. Será también necesaria la licencia municipal para el vertido de aguas negras (sea en alcantarillado, acequias, barrancos,...).

3. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas, dejará sin efecto la exigencia de licencia municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad en

ningún punto del término municipal de Gestalgar, aunque cuente con aquellas autorizaciones administrativas.

ART. 28.- ACTOS DEL ESTADO.

1. Los actos relacionados en el artículo anterior, si fuesen promovidos por Organismos del Estado, de la Administración Autonómica o por Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

2. En caso de urgencia o excepcional interés, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la legislación vigente.

ART. 29.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local y en lo recogido en las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 30.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

1. Las licencias urbanísticas caducarán, salvo en el supuesto de fuerza mayor que deberá ser probado por el solicitante, en los siguientes plazos:

- a) A los 6 meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas o si, iniciadas éstas, se interrumpe la realización de las mismas por un plazo superior a un año.
- b) Las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la expedición de las mismas, no se hubiese terminado la estructura de la edificación.

2. Para las licencias de actividades e instalaciones regirán los mismos plazos, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.

3. Fundamentada en una causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de los plazos señalados en el apartado primero. En la concesión de la prórroga deberá hacerse constar explícitamente la causa de la misma.

4. La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación previa audiencia al interesado.

5. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

ART. 31.- PÉRDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS.

1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

2. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables, estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de la eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas, en el plazo que se señale, siempre que no se hubiese solicitado nueva licencia en el plazo de tres meses desde la declaración de la extinción de la primera.

4. En las licencias de actividades, la extinción de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

ART. 32.- SILENCIO ADMINISTRATIVO.

En ningún caso se entenderá concedida por silencio administrativo una licencia contraria a las determinaciones del Plan General o de la legislación urbanística vigente.

ART. 33.- LICENCIAS EN SUELO URBANO.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 de las presentes Normas Urbanísticas, no se podrá edificar en el suelo urbano hasta que la respectiva parcela mereciera la consideración de solar según lo establecido en la legislación.

ART. 34.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.

No podrán otorgarse licencias de edificación en suelo urbanizable hasta tanto no se hay aprobado el correspondiente Programa de Actuación Integrada, realizado la urbanización correspondiente, se hayan recibido por el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria, y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono, sin perjuicio de las obras provisionales que la ley autoriza.

ART. 35.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las solicitudes de licencia para edificar en suelo no urbanizable se dirigirán al Ayuntamiento. A fin de que con el preceptivo informe las tramite según la legislación vigente.

SECCIÓN 2ª: PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

ART. 36.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.

1. Se considerarán obras de nueva planta las que se realicen en parcelas no edificadas o resultantes del derribo de edificaciones preexistentes. Dichas parcelas deberán merecer la calificación jurídica de solar.

2. Las solicitudes para la licencia de obra de nueva planta deberán presentarse en el registro general del Ayuntamiento en impreso normalizado de conformidad con las normas de presentación de proyectos para licencias aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Para la edificación en parcelas que no reúnan la condición de solar, deberá presentarse, además de la documentación requerida con carácter general, un anexo de urbanización junto con un compromiso de ejecución simultánea.

ART. 37.- OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y HABILITACIÓN.

1. Tendrán la consideración de obras de reforma, habilitación o reparación las que, realizadas sobre un edificio existente, no afecten de forma sustancial a las fachadas recayentes a la vía pública y tengan como fin la sustitución de algún elemento constructivo, su rectificación o reparación, o la instalación interna o adecuación de servicios destinados a la higiene y salubridad de viviendas o locales.

2. Se considerarán obras de ampliación aquellas cuyo objeto sea el aumento de la superficie útil o del volumen edificado.

3. El procedimiento de solicitud de licencia para obras de reforma, ampliación y habilitación será el dispuesto en las normas de presentación de proyectos para licencias de obras aprobadas por el Ayuntamiento.

ART. 38.- EN EDIFICIOS CONFORMES A LA ORDENACIÓN.

Se permiten las obras de reforma y ampliación en edificios conformes a la ordenación urbanística, siempre que se cumplan las condiciones señaladas por el Plan General.

ART. 39.- EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. En los edificios que como consecuencia de la aprobación del presente Plan General queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. No obstante lo anterior, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

TÍTULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 40.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El territorio ordenado por el presente Plan General se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. El ámbito territorial de las distintas clases de suelo viene reflejado en los planos de ordenación.

ART. 41.- SUELO URBANO.

1. El suelo clasificado como urbano está constituido por los solares, las manzanas o unidades equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana, así como las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento

urbanístico en más de la mitad de su superficie. Y los terrenos que deban desarrollarse por medio de Actuaciones Aisladas de conformidad con los 10 y siguientes de la L.U.V.

1.1.- Suelo urbano con urbanización consolidada:

Para este tipo de suelo el Plan General establecerá una ordenación pormenorizada que permita una actuación directa en él sin planes complementarios, incluidas alineaciones y rasantes. Se sujeta al régimen de actuaciones aisladas.

Lo constituye:

Suelo Urbano: (N.H.T.).Residencial Casco Antiguo.

Suelo Urbano: Residencial 1.

Suelo Urbano: Residencial Ensanche-Eras.

No obstante, en aquellas áreas degradadas que su revitalización lo requiera, se establecerán unidades de actuación que, por afectar a más de una parcela se desarrollarán mediante Planes de reforma Interior con mejoras, y su gestión mediante actuaciones integradas.

Prevalece lo determinado en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

1.2.- Suelo urbano sin urbanización consolidada.

Se trata de suelo en áreas de reforma interior que precisa complementar sus dotaciones para la implantación de nueva estructura urbana, y que actualmente están clasificados como urbanos desde 1.989.

Lo constituye:

Suelo Urbano: Residencial Ensanche-El Molino.

ART. 42.- SUELO URBANIZABLE.

1. El suelo clasificado como urbanizable está constituido por aquellos terrenos delimitados como tales en los planos. En ellos el desarrollo urbano y el otorgamiento de licencias está sujeto a la preceptiva formulación previa de un Programa de Actuación Integrada que desarrolle las determinaciones de este Plan General.

2. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición indispensable la realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones asignadas a los propietarios.

ART. 43.- SUELO NO URBANIZABLE.

1. Constituyen el suelo no urbanizable los demás terrenos del término municipal no incluidos en los dos artículos anteriores.

2. Para este tipo de suelo se establecen normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación. Asimismo se delimitan en él zonas de protección especial.

El suelo afectado por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, o pendientes de serlo, no podrá estar afectado por actuaciones al margen de las del uso agrario salvo que se garantice el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas con el interés legal que corresponde conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

ART. 44.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Por su función en la ordenación del territorio, el Plan General califica el suelo en la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas y Zonas.

ART. 45.- RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

1. Constituyen la red primaria estructural de dotaciones públicas los suelos destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

2. La calificación de Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas implica la declaración de utilidad pública de los terrenos, que pasarán a propiedad pública en virtud del desarrollo y ejecución del Plan General.

3. Se exceptúan de lo previsto en el párrafo anterior los equipamientos de titularidad y dominio privados, en tanto no varíen el destino o uso de los terrenos. De producirse esta eventualidad, el Plan General constituye título suficiente para su incorporación, a través de los medios legales, al dominio público.

ART. 46.- DIVISIÓN DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Dentro de la categoría de Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, el Plan General contempla las siguientes:

- a) Dotación Pública de espacios libres y áreas recreativas. Vías Pecuarias legales.
- b) Dotación Pública de equipamientos:
 - Equipamiento escolar.
 - Equipamiento deportivo.
 - Equipamiento administrativo.

- Equipamiento sanitario y asistencial.
- Equipamiento cultural y social.

c) Dotación Pública de comunicaciones.

d) Dotación Pública de servicios:

- Instalaciones eléctricas en el río Turia y redes de alta tensión.
- Depuradora.
- Cementerio.
- Gimnasio municipal .
- Lavadero.
- Báscula municipal.
- Albergue rural

ART. 47.- ZONAS.

1. Son Zonas aquellos suelos sometidos a régimen uniforme urbanístico y edificatorio. La división del territorio municipal en Zonas tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación.

2. En suelo urbano y urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de los edificios y los terrenos.

3. En suelo no urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos, así como para su salvaguarda de la urbanización.

ART. 48.- DIVISIÓN EN ZONAS.

Las Zonas sometidas a un régimen uniforme en el presente Plan General son:

- a) En suelo urbano:
 - N.H.T. Residencial Casco Antiguo.
 - Residencial 1.
 - Residencial Ensanche-Eras.
 - Residencial Ensanche –Molino
- b) En suelo urbanizable:
 - Zona 1: Almacenes, Servicios
 - Zona 2: Residencial extensivo (PAI 2 RX)
 - Zona 3: Residencial extensivo baja densidad (PAI 3 RXBD)
- c) En Suelo no urbanizable:
 - No urbanizable común.
 - No urbanizable de protección especial:

Categorías:

 - Agrícola.

- Forestal.
- Arqueológica.-Cultural
- Protección de vías pecuarias.

TÍTULO TERCERO: REGULACION DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS.

ART. 49.- DEFINICIÓN.

En el presente capítulo se desarrolla la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas enumerada en el artículo 46 de las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 50.- ESPACIOS LIBRES.

1. Los espacios libres comprenden los siguientes sistemas: Áreas recreativas, Parque del Turia, Ermita y Castillo.

2. Estos terrenos, que serán de uso y dominio público, no podrán ser destinados a usos o utilizaciones que impliquen transformaciones en su destino.

3. Asimismo, no serán edificables, debiendo dotarse de arbolado, jardinería y mobiliario urbano, a fin de convertirlos en espacios de descanso y reposo. En las áreas recreativas podrán instalarse elementos portátiles según el criterio aprobado de la oficina técnica municipal.

4. En los sistemas de la Ermita y el Castillo, se tendrá presente lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

5. Las vías pecuarias, en el artículo 150 se desarrollan como suelo no urbanizable protección de vías pecuarias.

ART. 51.- EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

1. Los sistemas de equipamiento escolar comprenden las actuales escuelas municipales, permitiéndose en las mismas todas las obras necesarias para su conservación, uso y destino. La parcela existente se califica como Equipamiento de uso Educativo. Cumplirá los requisitos y las normas urbanísticas establecidas en el Anexo I del Decreto 104/2014.

2. Debido a las condiciones establecidas en el Decreto 104/2014, en caso de existir déficit educativo, se ubica una reserva escolar en el suelo urbanizable sin pormenorizar en el PAI 3RXBD. Cumplirán los requisitos y las normas urbanísticas establecidas en el Anexo I del Decreto 104/2014.

Si fuese necesaria la ocupación de suelo privado como consecuencia de la necesaria ampliación de los sistemas existentes de equipamiento escolar, el presente Plan General constituye título suficiente para la incorporación automática al dominio público de los citados terrenos mediante el correspondiente expediente de declaración de utilidad pública y expropiación.. O bien se incluirán en el Programa que desarrolle el PAI 3RXBD en un área de reparto, en caso de que no exista una urgencia que haga necesario acudir al sistema expropiatorio.

3. Las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad (artículo 11, Anexo I, Decreto 104/2014).

Coeficiente de edificabilidad máximo 1m²t/m²s

Coeficiente de ocupación de parcela máximo 50%

Distancia a lindes o fachadas. Sin limitación alguna

Número máximo de plantas: 3 plantas. Sin limitación del número mínimo.

Altura de cornisa ≤ 12 m.

Forma de los edificios y sus cubiertas. Sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 m.

.

ART. 52.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

1. Los sistemas de equipamiento deportivo lo constituyen el Polideportivo, el Gimnasio municipal y el Campo de fútbol.

2. El uso y dominio de los terrenos e instalaciones será siempre público aún cuando la gestión se realice a través de concesiones a sociedades deportivas privadas.

3. La edificabilidad permitida será la mínima necesaria en instalaciones para la práctica de los deportes, y los anexos necesarios (vestuarios, bar, etc.).

ART. 53.- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO.

El sistema de equipamiento administrativo lo constituye el Ayuntamiento. Incluyendo el edificio-almacén municipal.

ART. 54.- EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL.

El sistema de equipamiento sanitario y asistencial lo constituyen el Centro Médico Asistencial y la Asistencia Social.

ART. 55.- EQUIPAMIENTO CULTURAL Y SOCIAL.

El sistema de equipamiento cultural y social lo constituyen:

- a) Casa de la Cultura:
 - Agencia de lectura.
 - Agencia de desarrollo.
 - Agrupaciones culturales.
 - Salones de actos, etc.
- b) Centro Musical.
- c) Hogar del jubilado.
- d) Iglesia. (Titularidad privada).
- e) Alberque municipal.

Forman parte de la Red Primaria Estructural los Bienes protegidos en el Catálogo con la consideración de Bien de Interés Cultural (BIC) y los Bienes de Relevancia Local (BRL). Vienen descritos pormenorizadamente en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

ART. 56.- RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS DE COMUNICACIONES.

1. La Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas de Comunicaciones está compuesta por la red viaria, que a su vez la forman:

a) Carreteras comarcales:

CV-377, Pedralba a Gestalgar

CV-379, de Chiva a Gestalgar

CV-396 Bugarra a Ventas de Villar

b) Red primaria: Camino de Bugarra, camino del Campillo, camino de Chera, camino de Sot de Chera, camino de Chiva.

1.1.- Se incluyen también las dos vías pecuarias que atraviesan el término municipal:

Cordel de Chera a Gestalgar

Colada de Chiva a Chulilla

c) Red secundaria: Caminos de Gabaldón, Llanos y Canjarán.

2. Los organismos supramunicipales competentes en carreteras, a instancia del Ayuntamiento, asumirán el mantenimiento y en su caso ampliación y mejora de la red primaria y comarcal. Con el estudio previo de Impacto Ambiental y su aprobación correspondiente por el Organismo competente.

3. Si fuese necesaria la ocupación de suelo privado como consecuencia de la ampliación de los sistemas existentes de comunicaciones, el presente Plan General constituye título suficiente para la incorporación automática al dominio público de los citados terrenos mediante el correspondiente expediente de declaración de utilidad pública y de expropiación.

ART. 57.- RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS DE SERVICIOS.

1. La Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas de servicios está compuesta por las instalaciones eléctricas en el río Turia, la red de alta tensión, la depuradora, el cementerio, el lavadero y la báscula municipal.

2. Si fuese necesaria la ocupación de suelo privado como consecuencia de la ampliación de las dotaciones públicas de la Red Primaria existentes de servicios o la implantación de nuevos servicios, el presente Plan General constituye título suficiente para la incorporación automática al dominio público de los citados terrenos mediante el correspondiente expediente de declaración de utilidad pública y expropiación.

TÍTULO CUARTO: REGULACION DEL SUELO URBANO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES COMUNES A ESTE SUELO.

ART. 58.- AMBITO.

El suelo calificado como urbano queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente.

En el desarrollo de las áreas urbanas pendientes habrá que considerar las medidas establecidas en el documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, sección 5, del Código Técnico de la Edificación, (BOE n.º 74 del 28 de marzo de 2.006), y en cuanto al riesgo de incendios en la interfaz urbano forestal deberá asumirse lo que indica el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

Se deberá atender a las indicaciones del Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Chelva que es a donde pertenece el municipio de Gestalgar.

ART. 59.- LICENCIAS.

El Ayuntamiento podrá conceder licencias en suelo urbano consolidado conforme al contenido del presente Plan General sin necesidad de que previamente se aprueben otros documentos urbanísticos.

ART. 60.- ESTUDIOS DE DETALLE.

El Ayuntamiento podrá aprobar Estudios de Detalle con los requisitos y fines previstos en el artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana y demás legislación aplicable.

ART. 61.- SOLICITUD DE ALINEACIONES OFICIALES.

1. Todo propietario podrá solicitar al Ayuntamiento copia autorizada de la alineación que desee. Igualmente deberán los interesados solicitar que de modo oficial se replanteen las alineaciones sobre el terreno.

2. No se podrá construir ningún edificio sin que se hayan fijado sobre el terreno las alineaciones y rasantes que le correspondan.

ART. 62.- CALIFICACIÓN EN ZONAS.

1. Por sus características y a efectos de estas Normas el suelo urbano queda dividido en las siguientes zonas:

- a) NHT-BRL
- b) Residencial Ensanche-Eras.
- c) Residencial Ensanche El Molino.

2. Para cada una de ellas se definen el tipo de ordenación, las condiciones de la edificación y los usos.

ART. 63.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES.

«La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.»

Sin perjuicio de la aplicación de la legislación vigente sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades que se desarrollen en este tipo de suelo están sometidas a las siguientes limitaciones:

- a) Que el nivel sonoro máximo producido por los diferentes usos que se señalan a la distancia de 10 m, de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima, medido en la escala A, no sobrepase los decibelios que se indican a continuación:

	De 8 a 22 horas	De 22 a 8 horas
Vivienda	45	30
Comercios	45	30

Industrias	45	30
Docente	45	35

En el interior de los locales de trabajo, los niveles sonoros permitidos se regirán por la legislación de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- b) Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los motores y la maquinaria se situarán como mínimo a 1 m. de las medianeras de cada parcela. Si la maquinaria contuviera elementos del tipo de compresores, bombas, de pistón, tronquetes, etc. La Corporación municipal velará por que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto, para evitar que se ocasionen molestias.
- c) Que no existan riesgos de incendio o explosión.
- d) Que no se produzcan malos olores ni humos contaminantes.
- e) Que los vertidos de aguas residuales se hagan a la red general de evacuación, previa depuración con una simple instalación biológica, si es necesario.
- f) Que los locales no residenciales dispongan de aseos y se hallen en buenas condiciones de salubridad, tal y como establece la legislación.
- g) Que se disponga de las medidas correctoras necesarias estimadas por los técnicos municipales y que éstas sean revisadas por los mismos antes de la puesta en funcionamiento de cualquier actividad.

ART. 64.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS Y LAS EDIFICACIONES.

Son de aplicación las Normas que con carácter general se establecen en título aparte sobre condiciones de la edificación de las viviendas y en concreto las establecidas en las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana que sean de aplicación en su momento.

En las parcelas con destino a viviendas de protección pública según lo dispuesto en el artículo 36 y la disposición adicional sexta de la L.U.V., serán de obligado cumplimiento las disposiciones y normativas vigentes específicas para este tipo de viviendas.

En actuaciones de rehabilitación en la parcela de uso educativo existente en la actualidad le será de aplicación las condiciones de edificabilidad del art. 11 del Decreto 104/2014 o norma que la sustituya .

Para ampliaciones se estará según lo dispuesto en el anejo de la memoria justificativa y la ficha de planeamiento y gestión para el PAI 3X RBD.Y serán de aplicación las condiciones de edificabilidad del art. 11 del Decreto 104/2014 o norma que la sustituya .

CAPITULO II.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS VIVIENDAS.

PARAMETROS URBANISTICOS.DEFINICIONES. *Para mayor aclaración de los distintos conceptos y parámetros de aplicación urbanística que se exponen a continuación en estas Normas, se definen los mismos en el articulado del Título II del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.*

ART. 65.- ALINEACIONES.

Serán de aplicación en el suelo urbano las alineaciones que figuran en los planos de ordenación correspondientes.

ART. 66.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

1. La altura máxima edificable queda fijada en las normas relativas a cada una de las zonas en que se divide el suelo.

2. Cuando un edificio dé a dos o más calles de diferente rasante y entre ellas exista un desnivel o bien un cortado, prevalecerá en una distancia de tres metros la altura procedente de la calle superior hasta llegar por sucesivos escalonamiento de tres metros hasta la altura de la calle inferior.

ART. 67.- MEDICIÓN DE LA ALTURA.

1. La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial de cada solar y desde la rasante de la acera (o del terreno según los casos) hasta el plano inferior del forjado de la última planta o el arranque de la cubierta.

2. Si la longitud del frente fuese mayor de tres metros, se dividirá en tramos de dicha magnitud y fracción sobrante, y la altura se medirá en el centro de cada uno de ellos.

ART. 68.- MEDIANERAS.

1. Las medianeras formarán, obligatoriamente, un ángulo con las fachadas superior a 60°, pudiendo el Ayuntamiento imponer la reparcelación cuando no haya avenencia entre los propietarios para su regularización.

2. Las medianeras serán tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo, que los paramentos queden enfoscados y pintados.

ART. 69.- VUELOS.

1. Aun cuando sean preferibles los tratamientos de fachada que sean acordes con las características tradicionales en el pueblo, dependiendo de la zona, se permiten con carácter general cuerpos volados cuya longitud no supere el 50% de la longitud de fachada, descontadas las protecciones a las edificaciones colindantes de 0,60 m. a cada lado.

2. Independientemente de las limitaciones impuestas en cada zona, con carácter general, la longitud máxima de vuelo no será en ningún caso superior a 0,80 m., y dependerá en cada caso concreto de la anchura de la calle en el punto medio de la fachada de que se trate. Será como máximo del 10% de anchura de calle menos 20 cm, medido en cada punto en perpendicular al eje de la calle.

3. La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante, hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente, será de 3,00 m.

4. Se permiten aleros con un máximo de 0,4 m. de vuelo, y únicamente cuando la cubierta sea inclinada al menos en los tres primeros metros.

5. Sobre la alineación exterior sólo se permitirán rótulos, impostas, molduras, pilastras, recercados, y demás elementos compositivos con las siguientes limitaciones:

5.1. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 4 m., con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

5.2. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura entre 4 m. y menos de 6 m.; con una longitud máxima de vuelo de 12 cm.

5.3. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 m. con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

ART. 70.- PATIOS INTERIORES.

1. En nueva planta los patios interiores, es decir, las superficies no edificadas situadas dentro de la zona edificable y destinadas a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias de un edificio, presentarán en planta un polígono tal que permita inscribir en el mismo un círculo de tres metros de diámetro como mínimo (en ningún caso el círculo inscrito quedará invadido por galerías, pilares, etc.), y que la superficie expresada en metros cuadrados sea como mínimo igual a la altura del patio expresada en metros lineales (esta altura se medirá desde el forjado del piso destinado total o parcialmente a vivienda). No obstante, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

2. Las luces y vistas rectas de los huecos de las dependencias recayentes a los patios interiores distarán como mínimo tres metros del paramento del muro de enfrente.

3. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 71.- PATIOS MANCOMUNADOS.

1. La autorización de los propietarios para la realización del patio mancomunado constará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento). Y en el Código Técnico de la Edificación.

ART. 72.- ESCALERAS.

1. La longitud mínima de los peldaños de escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares y de 1 m. en viviendas colectivas.

2. La altura máxima de la tabica o contrahuella será de 19 cm. y el ancho mínimo de la huella sin contar el vuelo de la misma sobre la tabica será de 25 cm.

3. El número máximo de peldaños en un solo tramo sin rellano intermedio es de 16 unidades.

4. Los rellanos sin puertas de acceso a viviendas o locales, tendrán una profundidad mínima igual a la longitud del peldaño. En rellanos con puertas de acceso a viviendas en edificios de vivienda colectiva, la profundidad aumentará a 1,20 m.

5. En edificaciones de vivienda colectiva, quedan prohibidos los rellanos partidos (salvo en entreplantas), y los escalones en abanico sin compensar peldaños.

6. Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio de luces con hueco de superficie mínimo de un 10% de la superficie en planta por cada rellano, o bien, a través de lucernarios cenitales con superficie mayor o igual al 30% de la superficie en planta de la caja de la escalera y practicables en un 50%, y con un ojo de escalera en el que pueda inscribirse un círculo de 0,80 m. de diámetro.

7. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 73.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

1. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan una longitud de fachada igual o mayor de tres metros a la que recaigan piezas vivideras.

2. La superficie de iluminación será como mínimo de un 10% de la superficie en planta de la pieza a iluminar. Se estará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación.

3. Las ventanas en piezas habitables tendrán un ancho mínimo de 45 cm., y serán practicables en un 50% de la superficie necesaria para la iluminación, como mínimo. Se estará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación.

4. Todas las piezas habitables de día o de noche darán a la calle o a un patio interior que cumpla las condiciones contenidas en el artículo que regula los patios interiores.

5. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento). Y se estará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación.

ART. 74.- CHIMENEAS.

1. Las chimeneas de ventilación en las viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.

2. Se prohíbe la salida de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta. Excepcionalmente, las salidas de humos de cocina a fachada se realizarán mediante rejilla, sin sobresalir del plano de la citada fachada.

3. La instalación de conductos de recogida de humos será obligatoria en todas las piezas de las viviendas en las que se produzcan, aunque estén en planta baja.

4. Igualmente será obligatoria en todos los establecimientos con producción de humos.

5. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento). Y se estará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación.

ART. 75.- ALTURA MÍNIMA INTERIOR.

1. La altura mínima de los techos de las piezas habitables será de 2,50 m. libres.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento). Se estará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación.

ART. 76.- CONDICIONES DE ACABADO DE LOS EDIFICIOS.

1. Los edificios se realizarán según las determinaciones del proyecto, redactado por técnico competente, al que se hubiera dado licencia. En todo caso, los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada de acuerdo con lo establecido para cada una de las zonas, disponiéndose como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados, o se les dé tratamiento equivalente. No se permitirá las edificaciones inacabadas exteriormente.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 77.- SOTANOS.

1. Se permitirán sótanos o semisótanos no habitables con una altura mínima de 2,30 m.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento). Y se estará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación.

ART. 78.- PARCELA MÍNIMA.

1. La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 80 metros cuadrados y una fachada no inferior a seis metros. No obstante en parcelas que no reúnan tales requisitos siempre que hubiesen estado edificadas anteriormente y no fuese posible su agregación a parcelas colindantes por razones de consolidación, no existirá parcela mínima.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

CAPITULO III.- SUELO URBANO: (NHT –BRL)ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

PREÁMBULO.-

LA NORMATIVA DEL NHT-BRL QUE SE DESARROLLA EN EL CATÁLOGO , SE INCORPORA COMO NORMATIVA URBANÍSTICA REGULADORA DE LA ZONA NHT-BRL EN EL PLAN GENERAL.

DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (B.R.L.). ENTORNO DE PROTECCIÓN:

La delimitación recoge el casco histórico de la población el cual supone un sesenta por ciento aproximado de ocupación respecto a la superficie edificada y consolidada en la delimitación de suelo urbano.

Delimitación: Por el norte mediante la línea de borde de suelo urbano en la ladera de la montaña, por el este por las Calles Valencia y Trinquete, la Calle Acequia en la parte sur, y la Calle Callizo Curra, plaza Maestro Gerardo Torres y Calle Arrabal de las Eras por el oeste cerrando el polígono.

Las manzanas catastrales incluidas son: 60622, 59626, 60623, 59625, 59624, 59637, 59639, 59647, 59635, 60647, 60634, 60635, 61633, 60639, 60636, 61634, 61631, 61632, 61639, 61636, 61638, 60625, 60637, 60624 y 60638. También está incluida una pequeña parte de la 59638 (en la parte noroeste) y casi toda la 61635 (en el noreste).

Deberá tenerse en cuenta:

1.-Se mantendrá la estructura urbana, las características generales del ámbito, la silueta paisajística y las pautas de la parcelación histórica del entorno.

2.- Se mantendrán las alineaciones históricas y las parcelaciones de la edificación conservadas hasta la actualidad. Se evitará la alteración de la edificabilidad y la agregación de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación del núcleo.

3.- Los edificios tradicionales del conjunto, por su alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza al mismo, deberán mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.

4.- Se incentivará la rehabilitación urbana de manera que facilite el mantenimiento y recuperación del uso residencial, y las actividades tradicionales, así como la incorporación de nuevos usos que, siendo compatibles con la caracterización y naturaleza del Núcleo, ayuden a su revitalización social, cultural y económica.

En la elección de pavimento urbano en el NHT se tendrá en cuenta la especial complejidad del suelo bajo rasante existente en Gestalgar, el cual ha causado múltiples problemas geológicos, por lo que cualquier solución irá a favor de evitar la formación de lavados subterráneos, cárcavas y socavones.

Alumbrado.- Se están siguiendo las directrices de ahorro energético y lumínico establecidas y financiadas por planes específicos de la Excma. Diputación Provincial de Valencia. Las soluciones son compatibles con la protección patrimonial existente.

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN B.I.C. DEL CASTILLO:

Se incluye en la parcela urbana 09000 y su perímetro se integra en el polígono 3 Parcela 122 con referencia 46135A003001220000XO de monte público, que incluye además a las parcelas rurales: 57, 58, 59, 60, 121, 131 y 149.

Entorno emplazado en la parcela 122b del polígono 3, queda delimitado por un polígono cuyo límite inferior está formado por las fachadas traseras de las parcelas recayentes al monte público en que se encuentra el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental, cuyas referencias catastrales de izquierda a derecha son: 5863101XJ8856D0001PA, 5964701XJ8856D0001IA, 5963502XJ8856D0001RA, 5963501XJ8856D0001KA, 6064715XJ8866C0001IY, 6064714XJ8866C0001XY, 6064713XJ8866C0001DY, 6064712XJ8866C0001RY, 6064711XJ8866C0001KY, 6064709XJ8866C0001RY, 6064708XJ8866C0001KY, 6064707XJ8866C0001OY, 6064706XJ8866C0001MY, 6064705XJ8866C0001FY, 6064704XJ8866C0001TY, 6064703XJ8866C0001LY, 6064702XJ8866C0001PY, 6163503XJ8866C0001ZY, 6163515XJ8866C0001PY, 6163504XJ8866C0001UY, 6264901XJ8866C0001HY, 6264902XJ8866C0001WY, 6264903XJ8866C0001AY, 6264904XJ8866C0001BY, 6264905XJ8866C0001YY, 6264906XJ8866C0001GY, 6264907XJ8866C0001QY, 6264908XJ8866C0001PY, 6264909XJ8866C0001LY.

Normativa específica del entorno de protección. Con su aprobación se considera la exención de redacción de un Plan Especial (Art.34.6 L.P.C.V.).

1. En este tipo de suelo están prohibidos los usos incompatibles con la protección del B.I.C. Se requiere autorización de la Consellería de Cultura previa a la concesión de licencia, para actuaciones en el BIC Castillo.

En el entorno de protección están prohibidos los usos incompatibles con la protección del B.I.C. Se tendrá presente lo dispuesto en la legislación sectorial de telecomunicaciones, atendiendo a las excepciones de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.

El Ayuntamiento ofrecerá las alternativas que hagan técnica y económicamente viable los despliegues de los servicios de telecomunicaciones.

2. Las parcelas recayentes a monte público cuyo cerramiento trasero está comprendido en la delimitación del entorno de protección del BIC del Castillo, mantendrán su altura respecto a la rasante natural del terreno, no pudiendo superar en el cuerpo trasero de la edificación las dos plantas de altura. No podrán modificar la relación/sección que actualmente presentan con el monte público, de manera que no se generen aumentos impropios de volumen que perturben la visual del Castillo respecto de la silueta del Casco Urbano.

Por tanto, no se permitirán nuevas construcciones adosadas a los cerramientos recayentes a la montaña del citado entorno de protección.

3. Al tratarse de categoría Monumento, se aplicará lo dispuesto en la sección segunda del capítulo III del título II de la ley 4/98 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

4. Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se regirá según lo dispuesto en el artículo 18 de la ley 4/98 de P.C.V.

5. Toda intervención requerirá para su autorización por el Ayuntamiento la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad le corresponda, y con la información de su emplazamiento según parcelario catastral y apoyo gráfico y/o fotográfico que permita analizar el estado anterior a la intervención solicitada, así como la trascendencia patrimonial que supone la intervención solicitada.

6. El Ayuntamiento comunicará a la Consellería competente en materia de Cultura, en el plazo legal estipulado, la concesión de licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su posible o no trascendencia patrimonial.

7. A fin de preservar el paisaje histórico del castillo, no se realizarán edificaciones en la parcela de monte público en la que se emplaza el mismo. En el entorno de protección quedan expresamente prohibidas las señalizaciones de tipo publicitario. Los movimientos de tierras, excavaciones, y tala de árboles sólo se permiten en materia de eliminación de riesgos geológicos y estabilización de taludes, en caso de ser necesaria su ejecución por alguna de las

Administraciones Públicas. Se informará previamente de su realización a la Consellería competente en materia de Cultura.

8. Se mantendrán las pautas de la parcelación histórica del entorno.

9. Se mantendrán las alineaciones históricas de la edificación conservadas hasta la actualidad.

10. Los edificios tradicionales del conjunto, por su alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza al mismo, deberán mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.

11. Dado que las parcelas edificables comprendidas en este entorno de protección se encuentran dentro de la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional coincidente con parte de la Zona Residencial Casco Antiguo, le serán de aplicación las Ordenanzas para el NHT, recogidas en el Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan General tras su aprobación definitiva.

12. En cualquier intervención que afecte al subsuelo del inmueble resultará de aplicación el régimen tutelar establecido en el artículo 62 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, para la salvaguarda del patrimonio arqueológico. Para el desarrollo de la normativa específica en cuestión de arqueología véase el artículo 23.4 a) Z.A. 1. Castillo de los Murones

Consultar la Normativa completa de protección del BIC y de su entorno en el apartado correspondiente del Catálogo de Elementos Protegidos y la Ficha C-001 referida al BIC castillo de los Murones.

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN B.I.C. Y DE PROTECCIÓN DE LA TORRE DE LOS CONDES DE ALCUDIA:

Entorno del BIC:

Ocupa buena parte de la manzana 60625:

- C/ Larga 40: 6062510XJ8866C0001FY - C/ Larga 38:

6062509XJ8866C0001OY

- C/ Larga 36: 6062508XJ8866C0001MY - C/ Larga

34: 6062507XJ8866C0001FY

- Pl. Constitución 6: 6062506XJ8866C0001TY

Zona de antiguo patio en calle Acequia 67,69, 71 y 73:

6062522XJ8866C0001EY;

6062521XJ8866C0001JY; 6062520XJ8866C0001IY ; 6062520XJ8866C0001IY

Delimitación entorno de protección:

Delimitado por el polígono con vértice inicial en el inmueble de ref. catastral 5963704XJ8866D, cruza la Calle Cabedos, continúa por los inmuebles de ref. catastral 5962508XJ8856D, 5962509XJ8856D, 5962510XJ8856D, cruza la

Calle Democracia y toma el eje del callejón que conduce a la Calle Larga, continúa por los inmuebles de ref. catastral 6062210XJ8856D, 6062212XJ8866C, 6062235XJ8866A, cruza la Calle de la Acequia tomando el eje de la Calle Camino del Puente y continúa por los inmuebles de ref. catastral 616137XJ8866A, 6162101XJ8866A, 6162102XJ8866A, 6162111XJ8866A, 6162112XJ8866A, 6162113XJ8866A, 6162113XJ8866C, 6162114XJ8866C, 6162114XJ8866C, 6162115XJ8866C, 6162116XJ8866A toma el eje de la Calle Trinquete y continúa por los inmuebles de ref. catastral 6163824XJ8866C, 6163828XJ8866C, 6163829XJ8866C, 6163830XJ8866C, 6163831XJ8866C, 6163832XJ8866C, 6163833XJ8866C, 6163834XJ8866C, 6163102XJ8866C, 6063611XJ8866C, 6063612XJ8866C, 6063905XJ8866C, toma el eje de la Calle Dr. D. Vicente López Rosat hasta llegar al inmueble inicial cerrando el polígono.

- Normativa específica en el entorno de protección. Con su aprobación se considera la exención de redacción de un Plan Especial (Art.34.6 L.P.C.V.).

1. Al tratarse de categoría Monumento, se aplicará lo dispuesto en la sección segunda del capítulo III del título II de la ley 4/98 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

2. Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se regirá según lo dispuesto en el artículo 18 de la ley 4/98 de P. C.V.

3. De conformidad con el artículo 35 de la Ley 4/98, cualquier intervención en el BIC , requerirá autorización previa de la Consellería competente en materia de Cultura. Esta autorización se emitirá conforme a los criterios establecidos en la presente normativa, y en lo no contemplado en la misma, mediante la aplicación directa de los criterios contemplados en la citada ley. Se tendrá presente lo dispuesto en la legislación sectorial de telecomunicaciones, atendiendo a las excepciones de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.

El Ayuntamiento ofrecerá las alternativas que hagan técnica y económicamente viable los despliegues de los servicios de telecomunicaciones.

Toda intervención requerirá para su autorización la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad le corresponda, y con la información de su emplazamiento según parcelario catastral y apoyo gráfico y/o fotográfico que permita analizar el estado anterior a la intervención solicitada, así como la transcendencia patrimonial que supone la intervención solicitada.

4.. El Ayuntamiento comunicará a la Consellería competente en materia de Cultura, en el plazo legal vigente, la concesión de licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se menciona en el párrafo

anterior, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y posible o no trascendencia patrimonial.

5. Las parcelas edificables comprendidas en este entorno de protección que se encuentran dentro de la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional coincidente con la Zona Residencial Casco Antiguo, le son de aplicación las Ordenanzas para el NHT recogidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, anejas también al documento de Normas Urbanísticas del Plan General.

Las parcelas edificables comprendidas en este entorno de protección pero que no se encuentran dentro del NHT, les será de aplicación la normativa específica de este entorno de protección además de las ordenanzas de su zona urbanística correspondiente.

6. Se mantendrán las pautas de la parcelación histórica del entorno.

7. Se mantendrán las alineaciones históricas de la edificación conservadas hasta la actualidad.

8. Los edificios tradicionales del conjunto, por su alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza al mismo, deberán mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.

9. En cualquier intervención que afecte al subsuelo del inmueble resultará de aplicación el régimen tutelar establecido en el artículo 62 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, para la salvaguarda del patrimonio arqueológico.

10. Al encontrarse hoy en día la antigua Casa de la Señoría y su torre dividida en diversas propiedades privadas se hace difícil una visión de conjunto que permita reconocer de forma evidente el alcance original del bien.

No obstante, se requiere la aplicación de una serie de medidas que permitan la puesta en valor unitaria del bien:

- Eliminación de elementos impropios reflejados en la ficha de Catálogo.
- Criterios de mantenimiento, rehabilitación o reforma unitarios para todos los inmuebles que conforman el bien.
- Plan urgente de estabilización y rehabilitación de la torre.

Se consultará la Normativa completa de protección del BIC y de su entorno en el apartado correspondiente del Catálogo de Elementos Protegidos .Y la Ficha C-002

ART. 79.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS Y LAS EDIFICACIONES.

(*)No son de aplicación a los edificios de equipamientos ya existentes en el momento de aprobación de las presentes ordenanzas.

Los equipamientos docentes disponen de su propia ordenanza específica.

Son de aplicación las Normas que con carácter general se establecen en la normativa urbanística local sobre condiciones de la edificación de las viviendas y además se tendrán en cuenta las establecidas en las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento). Y se estará a lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación.

1.- USOS.

1. En la Zona de suelo urbano NHT-BRL Residencial Casco Antiguo el uso principal es el residencial.

2. No obstante, se permiten los usos siguientes:

- a) Oficinas.
- b) Artesanía e industria, con las limitaciones que se señalan con carácter general para el suelo urbano. La superficie de techo no superará los 400 m². Se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 63.
- c) Comercios bares y espectáculos con las limitaciones que para estas actividades establezcan las normas básicas de la edificación y las que regulen expresamente estas actividades.
- d) Centros sanitarios y asistenciales.
- e) Centros religiosos, sociales, y de recreo,
- f) Servicios municipales.
- g) Garajes vinculados a usos compatibles y que su tipología, por ancho de fachada, y tamaño y disposición de hueco de entrada lo permitan.

ART. 80.- ALINEACIONES.

Será de aplicación en la zona residencial casco antiguo las alineaciones que figuran en el plano de ordenación correspondiente. En los tramos edificados coincidirán con las ya existentes.

No se permitirán entrantes en las fachadas a vía pública.

ART. 81.- TIPOLOGÍA.

1. El tipo de ordenación en la Zona de suelo urbano NHT-BRL, Residencial Casco Antiguo, es el de edificación según la alineación del vial, con edificación continua entre medianeras formando manzanas sin profundidad

máxima edificable. En dicha tipología general se encuadran los ejemplos tipológicos históricos descritos en el Catálogo.

ART. 82.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

. La altura máxima edificable queda fijada en un máximo de tres plantas (III) con un mínimo de dos (II), y 10,50m. de altura de cornisa.

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
2	7,50
3	10,50

Se deberán tratar como fachada las medianeras vistas.

2. Cuando un edificio dé a dos o más calles de diferente rasante y entre ellas exista un desnivel o bien un cortado, prevalecerá en una distancia de tres metros la altura procedente de la calle superior hasta llegar por sucesivos escalonamiento de tres metros hasta la altura de la calle inferior.

ART. 83.- VUELOS.

1. En esta zona, no se admitirán los miradores o voladizos cerrados. Se tomarán como referencia los modelos que figuran en las tipologías del presente catálogo.

Se permiten BALCONES cuya longitud no supere el 50% de la longitud de fachada, descontadas las protecciones a las edificaciones colindantes de 0,60 m. a cada lado .Podrán cubrir uno o varios vanos, sobresaliendo lateralmente de los mismos un máximo de 60 cm. Los balcones serán calados a base de hierro fundido, madera o acero, no pudiendo ejecutarse de perfilería de aluminio.

2. La longitud máxima de vuelo no será en ningún caso superior a 0,60 m., y dependerá en cada caso concreto de la anchura de la calle en el punto medio de la fachada de que se trate. Será como máximo del 10% de anchura de calle menos 20 cm, medido en cada punto en perpendicular al eje de la calle.

En calles con una anchura menor de 5 m. los balcones tendrán un saliente máximo de 20 cm. desde la línea de fachada.

3. La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante, hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente, será de 3,00 m., debiendo tener el forjado un canto máximo de 15 cm.

4. Se permiten aleros con un máximo de 0,4 m. de vuelo, y únicamente cuando la cubierta sea inclinada al menos en los tres primeros metros.

5. Sobre la alineación exterior sólo se permitirán, impostas, molduras, pilastras, recercados, y demás elementos compositivos con las siguientes limitaciones:

5.1. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 4 m., con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.

5.2. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de anchura entre 4 m. y menos de 6 m.; con una longitud máxima de vuelo de 12 cm.

5.3. En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 m. con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Para todos los bienes o espacios catalogados, en especial los inmuebles, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia en el paisaje urbano, se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.

Únicamente se permitirán los rótulos que identifiquen el bien o la titularidad del mismo, no limiten la visualización de los elementos arquitectónicos principales, y queden integrados en el conjunto de la edificación, de manera que no resten, de modo alguno, relevancia o protagonismo al conjunto. Para conseguirlo, deberán emplearse materiales y colores que armonicen con el conjunto de la edificación

Los rótulos publicitarios, sean carteles, rótulos luminosos... etc., no irán nunca sobrepasando el plano de la fachada, se integraran en los huecos de las ventanas o puertas, como elementos de carpintería, siempre que no oculten ningún elemento de interés o relevante de ese bien. Las tonalidades que utilizarán se integraran con las tonalidades del entorno.

No se permiten los rótulos o carteles anclados de manera perpendicular a la fachada

ART. 84.- PATIOS INTERIORES.

1. En nueva planta los patios interiores, es decir, las superficies no edificadas situadas dentro de la zona edificable y destinadas a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias de un edificio, presentarán en planta un polígono tal que permita inscribir en el mismo un círculo de tres metros de diámetro como mínimo (en ningún caso el círculo inscrito quedará invadido por galerías, y que la superficie expresada en metros cuadrados sea como mínimo igual a la altura del patio expresada en metros lineales (esta altura se medirá desde el forjado del piso destinado total o parcialmente a vivienda).

2. Las luces y vistas rectas de los huecos de las dependencias recayentes a los patios interiores distarán como mínimo tres metros del paramento del muro de enfrente.

3. No obstante lo anterior, en obras de rehabilitación, a los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento) en lo referente a la vivienda existente.

ART. 85.- PATIOS MANCOMUNADOS.

1. La autorización de los propietarios para la realización del patio mancomunado constará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 86.- ESCALERAS.

1. La longitud mínima de los peldaños de escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares y de 1 m. en viviendas colectivas.

2. La altura máxima de la tabica o contrahuella será de 19 cm. y el ancho mínimo de la huella sin contar el vuelo de la misma sobre la tabica será de 25 cm.

3. El número máximo de peldaños en un solo tramo sin rellano intermedio es de 16 unidades.

4. Los rellanos sin puertas de acceso a viviendas o locales, tendrán una profundidad mínima igual a la longitud del peldaño. En rellanos con puertas de

acceso a viviendas en edificios de vivienda colectiva, la profundidad aumentará a 1,20 m., para nueva planta.

5. En edificaciones de vivienda colectiva, quedan prohibidos los rellanos partidos y los escalones en abanico sin compensar peldaños.

6. Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio de luces con hueco de superficie mínimo de un 10% de la superficie en planta por cada rellano, o bien, a través de lucernarios cenitales con superficie mayor o igual al 30% de la superficie en planta de la caja de la escalera y practicables en un 50%.

7. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 87.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

1. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan una longitud de fachada igual o mayor de tres metros a la que recaigan piezas vivideras.

2. La superficie de iluminación será como mínimo de un 10% de la superficie en planta de la pieza a iluminar. Con las limitaciones de proporción y disposición de huecos reflejadas en estas ordenanzas.

3. Las ventanas en piezas habitables tendrán un ancho mínimo de 45 cm., y serán practicables en un 50% de la superficie necesaria para la iluminación, como mínimo.

4. Todas las piezas habitables de día o de noche darán a la calle o a un patio interior que cumpla las condiciones contenidas en el artículo que regula los patios interiores.

5. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 88.- CHIMENEAS.

1. Las chimeneas de ventilación en las viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.

2. Se prohíbe la salida de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de

humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta. Las salidas de humos de cocina a fachada se realizarán mediante rejilla, sin sobresalir del plano de la citada fachada.

3. La instalación de conductos de recogida de humos será obligatoria en todas las piezas de las viviendas en las que se produzcan, aunque estén en planta baja.

4. Igualmente será obligatoria en todos los establecimientos con producción de humos.

5. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 89.- ALTURA MÍNIMA INTERIOR.

1. La altura mínima de los techos de las piezas habitables será de 2,50 m. libres.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 90.- CONDICIONES DE ACABADO DE LOS EDIFICIOS.

1. Los edificios se realizarán según las determinaciones del proyecto, redactado por técnico competente, al que se hubiera dado licencia. En todo caso, los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada de acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del presente documento para esta zona declarada Area de Rehabilitación, disponiéndose que los paramentos queden enfoscados y pintados, o se les dé tratamiento equivalente. No se permitirá las edificaciones inacabadas exteriormente.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

3.- En solicitudes de rehabilitación se mantendrán las condiciones propias del edificio existente, debiendo eliminarse los elementos impropios. Se deberá aportar junto con la solicitud de licencia documentación fotográfica del edificio en su estado actual.

ART. 91.- SOTANOS.

1. Se permitirán sótanos o semisótanos no habitables con una altura mínima de 2,30 m.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 92.- PARCELACIÓN.

La parcelación existente en esta Zona es objeto de protección.

Para su modificación se deberá de garantizar un tratamiento de las fachadas que refleje la parcelación original.

No se admitirá en ningún caso la segregación de nuevas parcelas que incumplan las condiciones señaladas para la Zona.

PARCELA MÍNIMA.

1. La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 80 metros cuadrados y una fachada no inferior a seis metros. No obstante en parcelas que no reúnan tales requisitos siempre que hubiesen estado edificadas anteriormente y no fuese posible su agregación a parcelas colindantes por razones de consolidación, no existirá parcela mínima.

2. A los efectos previstos en este artículo, deberá tenerse en cuenta lo establecido por las Normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana (HD91 o las que sean de aplicación en su momento).

ART. 93.- CUBIERTAS.

1. Las cubiertas deberán ejecutarse inclinadas, pudiendo permitirse en determinados casos las terrazas ejecutadas con baldosín cerámico. Serán obligatoriamente inclinadas en los tres primeros metros medidos desde la alineación hacia el fondo de la edificación. El material de acabado será de teja cerámica, prohibiéndose las de teja de hormigón, las de fibrocemento (uralita o similar), y las de chapa. .Se desaconseja la teja roja.

2. Para usos compatibles en el centro histórico indicados en el artículo 79.1, además de la teja cerámica se admitirán otros productos, como la plancha imitación a teja vieja.

3. Se evitará la caída libre de las aguas pluviales, mediante conducciones a base de cinc, cobre, acero cincado, u otros materiales similares, no pudiendo realizarse de P.V.C.

4. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30%.

5. Se autorizará el uso de los espacios bajo cubierta, como anexo a la planta inferior, siempre que ésta sea inclinada y la altura media sea superior a 2,50 m. de altura.
6. Se evitará, siempre que sea técnica y económicamente viable, cualquier instalación de telecomunicaciones susceptible de ser vista desde el espacio inmediato de uso público. Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.

ART.94.- FACHADAS

Los criterios de diseño de fachadas tomarán como referente las tipologías de viviendas tradicionales analizadas y descritas en el presente catálogo y reflejadas en los inmuebles que gozan de protección.

Sólo se permitirán puertas de garaje en aquellas tipologías que lo permitan

En ningún caso se permitirán las edificaciones inacabadas exteriormente.

A.- Composición.

1. La configuración de la nueva fachada se debe adecuar a la de su entorno, armonizando las líneas de composición (módulos, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc).
2. En los huecos de fachada predominará la forma rectangular, siendo la altura de los mismos superior a la anchura, salvo en el nivel de cambra donde sí se permite la proporción apaisada. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

B.- Revestimientos

El revestimiento de los muros se deberá realizar en general con revocos y pintura preferente al silicato. Cuando el muro sea de tapia o mampostería, únicamente se podrán admitir revestimientos realizados con morteros de cal (aérea o hidráulica) y pintura a la cal o al silicato.

El acabado de fachada se realizará a base de enfoscado y pintado según una carta de colores determinada por ordenanza municipal, predominando el blanco y los tonos ocres claros.

Se admiten los monocapas. Se desaprueban/rechazan los acabados en piedra proyectada, aplacados de gres y de terrazo.

Las fachadas no podrán ser de ladrillo caravista excepto las edificaciones ya existentes cuya fachada ya sea de este material. Tampoco se admitirán los recercados de huecos con ladrillo cara vista.

En fachadas de tapial existentes y que se encuentren en buen estado, se procurará su mantenimiento y puesta en valor, resaltando en el acabado superficial su tratamiento constructivo.

C.- Zócalos.

Las restricciones a los materiales, anteriormente descritas, se adoptarán también en el tratamiento de zócalos. No obstante, se admiten otras soluciones tradicionales debidamente justificadas, que deberán garantizar su compatibilidad con el muro tradicional y permitir la permeabilidad del agua.

Cualquier solución distinta a las indicadas deberán justificarse ante los servicios técnicos de la Administración mediante la documentación gráfica que acompañe a la solicitud de licencia.

La carpintería será preferentemente de madera barnizada o pintada. El aluminio se admite lacado

No se utilizará carpintería de aluminio anodizado en cualquier color, incluso el natural.

En aquellos inmuebles en que sea posible la entrada a garaje, las puertas de garaje visibles desde espacios públicos deberán evitar los acabados metalizados brillantes o colores estridentes.

El resto de soluciones en carpintería metálica deberán justificarse ante los servicios técnicos de la Administración mediante la documentación gráfica que acompañe a la solicitud de licencia.

D.-Balcones.

Los balcones serán calados a base de hierro fundido, madera o acero, no pudiendo ejecutarse de perfilería de aluminio.

El resto de soluciones deberán justificarse ante los servicios técnicos de la Administración mediante la documentación gráfica que acompañe a la solicitud de licencia.

Para ocultar los cableados en fachada, se colocará un cajeado o canaleta. En caso que sea imposible realizar el citado cajeado, los cables se deberán tensar y trenzar de manera que queden lo más ordenado posible sobre la fachada.

ART 95.- CASETONES DE ESCALERA.

En ejecución o rehabilitación de casetones de escalera, se les dará el mismo tratamiento que a la fachada y cubierta del edificio. Debiendo realizarse con cubierta de teja inclinada, con rasilla cerámica y con enfoscado y pintado de paramentos. Se procurará que no sean visibles desde la vía pública. Los canalones serán de cinc, cobre, acero cincado u otros materiales, no pudiendo realizarse en P.V.C.

ART 96.- ALTURA DE APLACADOS.

Los tratamientos de zócalos o aplacados en fachada no podrán extenderse a la totalidad de planta baja, siendo aconsejable que no sobrepasen un metro de altura medido en cualquier punto de la fachada.

ART.97.- CUERPOS SALIENTES.

Queda prohibido que el saneamiento vertical se acuse en fachada. Tampoco se podrán situar en fachada los aparatos de aire acondicionado. Se entenderá admisible su colocación adosado a fachada tras la barandilla del balcón en edificios existentes siempre y cuando se oculte con una rejilla a juego compositiva y cromáticamente con la fachada.

ART.98.-INSTALACIONES Y ACOMETIDAS POR FACHADAS.

Todas las instalaciones de servicios que deban ir por fachada irán empotradas en las paredes, mediante canaleta, o cualquier otro sistema que evite la visualización desde el exterior.

ART 99.- INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

En los edificios catalogados, es de aplicación lo dispuesto en la ficha correspondiente, de acuerdo con su nivel de protección, y según lo dispuesto en la 211 de la LUV. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

Las obras de demolición y derribo sobre estos edificios supondrán que el terreno subyacente quede sujeto al régimen propio de la catalogación.

En casos justificados, el terreno subyacente quedará inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

En los edificios con protección integral o parcial se realizarán inspecciones periódicas según dispone el artículo 12.2 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, para garantizar el mantenimiento del edificio. Cuando se detecten problemas de conservación se ordenarán los trabajos de reparación necesarios para mantener la seguridad, salubridad y ornato del inmueble.

ART 99 bis .- NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

1-El Nivel de intervención de los edificios será preferentemente el de conservación y mantenimiento y, en su caso, reforma, restauración o ampliación, con los límites señalados en esta Sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la Zona. Los edificios deberán respetar en general las

condiciones constructivas tradicionales del entorno, y en especial las referentes a materiales, color y carpinterías de las fachadas y cerrajerías tradicionales, buscando siempre la integración total como elementos constituyentes del Núcleo Histórico Tradicional. Se deberán evitar en particular los tratamientos de “falso histórico”.

2-En las actuaciones de carácter relevante sobre paramentos en los que existan edificios protegidos, se exigirá del peticionario de Licencia que aporte perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s de futuro edificio, con el fin de justificar el cumplimiento del presente artículo.

3-Solo se admitirá la demolición de edificación cuando se trate de elementos impropios, no vinculados a las tipologías tradicionales, o sea declarada ruina inminente. De no ser así, el titular del inmueble está obligado a la conservación del mismo, con las debidas condiciones de seguridad y ornato.

4-Las nuevas construcciones y las remodelaciones de las existentes deberán armonizar con su entorno y la tipología tradicional histórica, sus colores de fachada, materiales, disposiciones de huecos y acabados tradicionales, conforme al articulado legal vigente.

a) Los edificios plurifamiliares de nueva planta que se proyecten en el casco antiguo, deberán respetar la normativa de parcelación del NHT reflejada en las ordenanzas del catálogo. El zaguán y escalera comunes se adaptará a la tipología tradicional para este tipo de edificios.

b) La edificación se deberá realizar entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con remate de cornisa conforme al paramento de la calle o del entorno en que se ubiquen y patio en la parte posterior si lo hubiere.

c) La composición de fachada se deberá ajustar a las tipologías tradicionales.

d) Se destacarán claramente en la composición la Planta Baja, Planta Primera y Planta Segunda, asimilando esta última a la tradicional cambra. Los sótanos y semisótanos no deberán manifestarse en la composición de la fachada, salvo que se justifique por la existencia de referentes tradicionales de tipos similares.

e) Los Proyectos de edificios con tipologías diferentes a las de la zona deberán aportar estudio de integración en su entorno junto a la solicitud de Licencia municipal.

f) Deberán utilizar como referentes las edificaciones señaladas con valor ambiental más próximas del mismo uso global

5- Constituyen elementos de interés, además de los catalogados:

- a) La trama urbana de esta Zona
- b) Los edificios que conservan la tipología de la arquitectura tradicional.

6- La administración deberá potenciar la rehabilitación y edificación en solares vacantes ubicados en el Núcleo Histórico Tradicional.

7- Al conjunto se aplicarán las condiciones de protección señaladas en los Art 39 y 46.1 de la L.PC.V., según la cual se deberá mantener “la estructura urbana

y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística”.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y DISEÑO DE MOBILIARIO URBANO EN EL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT)

8- Regulación de usos y ocupación del espacio público

La trama islámica heredada que tiene el NHT, hace que esté originada básicamente para uso peatonal compatible antiguamente con las caballerías. Con el automóvil hay una dificultad de acceso del mismo por la trama histórica lo que hace que se deba potenciar la no presencia de tráfico rodado en el NHT.

El espacio para estacionamiento de vehículos debe realizarse fuera del NHT, en zonas habilitadas para este uso.

Las plazas son lugares de encuentro y actividad social por lo que debe eliminarse la presencia de vehículos de las mismas, siendo exclusivo el tráfico rodado para estacionamiento temporal para carga y descarga, pero no para estacionamiento permanente.

En el N.H.T. se tenderá a poner en valor la peatonalización progresiva del mismo. Cuestión que ya se lleva haciendo en los últimos años, debido a la incompatibilidad de la circulación rodada en muchos viales del casco antiguo.

No obstante, se insta a la realización de un estudio de movilidad que restrinja el tráfico rodado salvo a residentes y a tráfico eventual por necesidad del pequeño comercio, priorizando el aparcamiento fuera del NHT.

Se garantizará el mantenimiento de rituales tradicionales, tales como procesiones, actos funerarios y otros.

Todos los elementos que ocupen el espacio público deberán armonizar con los materiales y colores tradicionales

Las obras de urbanización en este ámbito deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las reguladas en la ordenanza municipal correspondiente

a).Calzadas: El pavimento utilizado para las calzadas será preferiblemente el adoquín sobre capa de arena y sub-base de grava en zonas sin tráfico rodado y de hormigón en calzadas de tráfico rodado... La tonalidad para los adoquines será una que se adecuen a las tonalidades de los pavimentos tradicionales, siempre todo ello justificado realizando una comparativa del color propuesto con los colores tradicionales del entorno.

Se admiten las soluciones de hormigón impreso. En cualquier caso se tendrá presente en los proyectos la especial geotecnia y agresividad del subsuelo de la población.

En casos excepcionales se admite la calzada de hormigón.

En cualquier solución se emplearán obligatoriamente cementos resistentes a los sulfatos.

No se admitirán los aglomerados asfálticos continuos, por ser una solución impropia para este ámbito.

b) Aceras: Las aceras, convenientemente enrasadas con el plano de la calzada, podrán ser de baldosas de piedra natural o artificial. Serán de un color distinto al de la calzada, pero armonizando con él y su entorno.

- No se admiten las baldosas hidráulicas por considerarse impropias para la zona.

c) Instalaciones urbanas: Las instalaciones urbanas se canalizarán subterráneamente. Para ello se realizará un plan progresivo de adecuación de las actuales canalizaciones vistas.

- El cableado eléctrico que discurre por las fachadas debe quedar preferentemente oculto, con regletas y canalizaciones que se integren en la configuración global de la fachada. Esta canalización será metálica e irá pintada en la misma tonalidad que la fachada donde se integra. En casos excepcionales en que no se pueda realizar estas canaletas, deberán ir convenientemente trenzados y estirados para que no distorsionen la imagen de la fachada.

- Los aparatos de aire acondicionado no perturbarán la imagen urbana, no podrán adosarse al plano de fachada, deberán ir en el plano interior de las mismas, y siempre se procurará en ubicaciones no visibles desde la calle.

- Las instalaciones de telefonía fija y móvil, servicio de radiodifusión, televisión, y telecomunicaciones se situarán preferentemente en lugares no visibles desde la calle siempre que sea posible. En caso de que sea técnica o económicamente inviable, se admitirá la ubicación de estas instalaciones en cubiertas que den a la calle. En caso de que sea también técnica o económicamente inviable ubicarlas en cubiertas, se podrán permitir en fachadas, limitando la instalación de antenas a antenas de reducidas dimensiones y escaso impacto visual de tipo de cobertura 5G o sistemas similares del menor tamaño posible y diseño más adecuado al entorno acorde con la evolución del mercado tecnológico.

- Las cajas eléctricas registrables desde la calle deberán quedar integradas en la fachada, por ello deberán quedar enrasadas en el plano de la fachada y/o pintadas de la misma tonalidad que el resto de sus muros.

d) Alumbrado público: La tipología de las luminarias será adecuada al ambiente tradicional del casco, por ello se prohíbe la utilización de luminarias tipo báculo

con brazo de acero galvanizado, se insta a la utilización de un modelo similar al de los faroles tradicionales.

Se podrán utilizar soluciones excepcionales cuando estén suficientemente justificadas y cuenten con la autorización municipal

e) Ajardinamiento arbolado: Se utilizarán referentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas de la zona

- Se utilizarán árboles de hoja caduca en zonas que interese favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno

- Los árboles y zonas ajardinadas se ubicarán de manera que ni las raíces, ni las humedades del terreno perjudiquen a bienes de interés patrimonial.

f) Señalización rótulo comercial:

Los rótulos publicitarios, sean carteles, rótulos luminosos... etc., no irán nunca sobrepasando el plano de la fachada, se integraran en los huecos de las ventanas o puertas, como elementos de carpintería, siempre que no oculten ningún elemento de interés o relevante de ese bien. Las tonalidades que utilizarán se integraran con las tonalidades del entorno.

No se permiten los rótulos o carteles anclados de manera perpendicular a la fachada

A nivel de protección arqueológica quedaría integrado en el Área de Vigilancia Arqueológica I del Núcleo Histórico Tradicional.

El tipo de intervención arqueológica consistirá en el seguimiento y/o excavación arqueológica de los niveles del subsuelo afectados en futuras obras en el área. Véase apartado de normativa de Áreas de Vigilancia Arqueológica, cap. III, artículos del Catálogo

CAPITULO IV.- SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL 1.

ART. 100.- ALINEACIONES.

En la Zona de suelo urbano denominada Residencial I serán de aplicación las alineaciones reflejadas en los planos de ordenación correspondientes.

ART. 101.- TIPOLOGÍA.

1. El tipo de ordenación en la Zona de suelo urbano Residencial 1 es el de edificación continua entre medianeras formando manzanas, según la alineación oficial del vial y sin profundidad edificable.

2. Las cubiertas deberán ser inclinadas por lo menos en los tres primeros metros, de material de teja, cerámica u hormigón, prohibiéndose las uralitas y otros materiales similares.

3. Las fachadas buscarán la mayor integración en el entorno, terreno y paisaje, tanto por su composición como por los materiales.

Queda prohibido que el saneamiento vertical se acuse en fachada. Tampoco se podrán situar en fachada los aparatos de aire acondicionado.

ART. 102.- BALCONES Y VOLADIZOS.

1. Se permitirán balcones, terrazas retranqueadas en planta

2. El vuelo máximo desde la línea de fachada dependerá de la anchura de la calle, tal y como se establece en el art. **69** de estas normas urbanísticas.

ART. 103.- USOS.

En la Zona de suelo Urbano denominada Residencial 1 el uso principal será el de residencial unifamiliar y plurifamiliar. Por su parte, estarán permitidos los usos comerciales y de equipamiento social, cultural y deportivo. Y los indicados en el artículo 63 y 79.1 de las presentes Normas.

ART. 104.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima edificable será de diez metros y medio (10,50 m). El número máximo de plantas será el de tres (III). Los espacios bajo cubierta, aunque fuesen habitables no se computarán a efectos de número de plantas.

ART. 105.- CUBIERTAS.

1. Se permitirán cubiertas planas o inclinadas de teja o material similar, prohibiéndose expresamente la colocación de chapas, uralitas, etc. Se permiten las de chapa con acabado imitación a teja vieja. En las terrazas de cubierta sólo se permitirán las salidas de escalera, palomares y paelleros.

2. Se evitará la caída libre de las aguas pluviales (utilización de cubierta) mediante la conducción que se considere apropiada hacia la red viaria.

3. Se autorizará el uso de los espacios bajo cubierta, como anexo a la planta inferior, siempre que ésta sea inclinada y la altura media sea superior a 2,50 m. de altura.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30%.

4.- Se adecuará cualquier instalación de telecomunicaciones susceptible de ser vista desde el espacio inmediato de uso público de manera que su impacto sea el menor técnica y económicamente posible Y Será preceptivo el informe del Técnico Municipal.

ART. 106.- VOLADIZOS.

Se permiten balcones cerrados con un máximo de longitud de fachada del 70%. El vuelo máximo dependerá del ancho de la calle y se calculará de conformidad con el artículo 69 de las condiciones generales de la edificación y de las viviendas para este tipo de suelo.

Los balcones serán calados a base de hierro fundido, madera o acero, no pudiendo ejecutarse de perfilería de aluminio.

CAPITULO V.- SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE-ERAS.

ART. 107.- ALINEACIONES.

En la Zona de suelo urbano denominada Residencial Ensanche-Eras serán de aplicación las alineaciones reflejadas en los planos de ordenación correspondientes.

ART. 108.- TIPOLOGÍA.

1. El tipo de ordenación en la Zona de suelo urbano Residencial Ensanche-Eras es el de edificación según alineación de vial, permitiéndose la construcción de viviendas retranqueadas siempre que se conserve la alineación en planta baja por medio de vallado.

ART. 109.- USOS.

En la Zona de suelo urbano Residencial Ensanche-Eras, el uso principal será el de residencial unifamiliar y plurifamiliar. Por su parte, estarán permitidos los usos comerciales y de equipamiento social, cultural y deportivo. Y los indicados en el artículo 63 y 79.1 de las presentes Normas.

ART. 110.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La altura edificable será la que se regula en el plano correspondiente, grafiada en cada tramo de manzana (Baja + 2 + desván bajo cubierta).

2. El número máximo de plantas será el de tres (III), correspondiendo a una altura máxima de cornisa de diez metros y medio (10,50 m.)

ART. 111.- CUBIERTAS.

1. Se evitará la caída libre de las aguas pluviales (utilización de cubierta) mediante la conducción que se considere apropiada hacia la red viaria.

2. Se autorizará el uso de los espacios bajo cubierta, como anexo a la planta inferior, siempre que ésta sea inclinada y la altura media sea superior a 2,50 m. de altura.

3. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30%.

ART. 112.- VOLADIZOS.

1. Se permiten balcones calados y no calados. En el primer caso, su longitud podrá ser igual a la de la fachada respetando las distancias legales con las edificaciones colindantes. Los balcones no calados tendrán una longitud máxima del 50% de la fachada

2. Se permiten asimismo miradores cerrados que deberán respetar un máximo de longitud de fachada del 50%.

3. El vuelo máximo dependerá del ancho de la calle y se calculará de conformidad con el artículo 69 de las condiciones generales de la edificación y de las viviendas para este tipo de suelo.

4.-Queda prohibido que el saneamiento vertical se acuse en fachada. Tampoco se podrán situar en fachada los aparatos de aire acondicionado.

CAPITULO VI.- SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE-EL MOLINO.

ART. 113.- REMISION.

1. La regulación de la zona de suelo urbano Residencial Ensanche El Molino se hará de conformidad con el contenido de la Ficha de Gestión correspondiente. Se desarrollará mediante actuación integrada.

2. Las condiciones de edificación serán las establecidas para la zona de suelo urbano Residencial 1.

TITULO QUINTO: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.- SUELO URBANIZABLE: ZONA ALMACENES.-SERVICIOS

ART. 114.- USO.

El uso predominante será el de almacén y pequeñas actividades que según la legislación ambiental, por sus características de pequeña escala no requieran licencia ambiental sino comunicación ambiental o declaración responsable ambiental según dispone el anejo III de la actual Ley 6-2014 de Calidad Ambiental o la que en su día sea vigente en esta materia, uso compatible: agropecuario permitido por la legislación vigente .

Se considera incompatible el uso de ocio y el uso dotacional educativo.

La instalación de antenas y equipos accesorios de radio telefonía fija y móvil podrán tener lugar en esta zona. Se adaptarán a la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones. Se tendrán en cuenta la viabilidad técnica y económica y la existencia de alternativas que permitan la continuidad o la prestación del servicio para el que está prevista dicha infraestructura.

- 1) Todas las instalaciones serán objeto de regulación mediante ordenanza municipal específica. Dicha ordenanza en materia de telecomunicaciones que se desarrolle, deberá tener en cuenta el dinamismo de los servicios de telecomunicación y, por tanto, la continua adaptación de infraestructuras para satisfacer la demanda de las necesidades de los usuarios de estas instalaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones.

No obstante, según la disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica

- 1) Todas las instalaciones estarán sometidas a las limitaciones de exposición electromagnética que para ellas establezcan la normativa estatal (Real Decreto 1.066/2001, de 28 de septiembre, publicado en le B.O.E. número 234 de 29 de septiembre de 2.001) o la normativa autonómica.

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha de planeamiento y gestión en la zona de protección del BRL Villa romana de Los Yesares.

ART. 115.- EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad bruta para esta zona de 0,20 m²/m².

ART. 116.- SUPERFICIE.

El Programa deberá respetar la delimitación de la zona. No obstante la definición del perímetro que realiza el Plan General, deberá procederse a la medición sobre una base cartográfica actualizada.

ART. 117.- URBANIZACIÓN DE LA CARRETERA CV-379.

El PERI que desarrolle esta zona deberá prever la urbanización del tramo de carretera CV-379 que delimita su perímetro en las condiciones establecidas en la Ficha de Gestión y en los planos correspondientes.

CAPITULO II.- DISPOSICIONES COMUNES AL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.

ART. 118.- AMBITO.

El suelo clasificado como urbanizable residencial queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente y lo constituyen las zonas denominadas Residencial extensivo (PAI 2 RX), Residencial extensivo baja densidad (PAI 3 RXBD).

ART. 119.- DESARROLLO.

El desarrollo de este tipo de suelo deberá realizarse mediante Actuaciones Integradas a través del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas (P.A.I.) que, abarcando toda una zona, necesariamente habrá de aprobarse con carácter previo a la urbanización y edificación.

ART. 120.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se fijarán con carácter definitivo con la redacción del Programa de Actuación Integrada, debiendo considerarse las recogidas en los planos de ordenación de este Plan General como indicativas, y los anchos de viales que en ellos se reflejan, como mínimos.

ART. 121.- DETERMINACIONES DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS (P.A.I.).

1. Cada Programa deberá identificar el ámbito de la Actuación Integrada que acomete con expresión de las obras que se deban realizar; programar los plazos de su ejecución; fijar las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asuma el Urbanizador definiendo conforme a la legislación vigente sus relaciones con el Ayuntamiento y con los propietarios afectados y establecer las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

2. Los Programas deberán cumplir con los objetivos imprescindibles, y en su caso también los complementarios, dispuestos en la Ley Urbanística Valenciana.

3. Los programas dispondrán un porcentaje de edificación con destino a vivienda de protección pública estimado en 10% del aprovechamiento lucrativo. Según lo dispuesto en el artículo 36 y disposición adicional sexta de la L.U.V. Y disposición final primera del R.O.G.T.U. Se excluye en suelo de segunda residencia.

ART. 122.- EXTENSIÓN TERRITORIAL.

Los Programas deberán respetar la delimitación de las correspondientes zonas que desarrollen. No obstante la definición del perímetro que realiza el Plan General, deberá procederse a la medición sobre una base cartográfica actualizada.

CAPITULO III.- ZONAS DE SUELO URBANIZABLE.

ART. 123.- TIPO DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE SUELO URBANIZABLE.

1. El presente Plan General ordena pormenorizadamente por considerarla zona de desarrollo prioritario y cumpliendo las determinaciones establecidas en la Ley, la Zona 1: Residencial Extensivo (PAI 2 RX).

3. Por el contrario, no se encuentran ordenadas pormenorizadamente por el Plan General la zona:

- a) Zona 2: Residencial Extensivo Baja Densidad (PAI 3 RXBD)
- b) Zona 3: Almacenes y Servicios (PAI 1A)

SECCIÓN 1ª: ALMACENES Y SERVICIOS (PAI 1A)

Se describen las determinaciones en los artículos 114 a 117 anteriores.

El uso predominante será el de almacenes relacionados con la actividad agrícola y actividades que según la legislación ambiental, por sus características de pequeña escala no requieran licencia ambiental sino comunicación ambiental o declaración responsable ambiental según dispone el anejo III de la actual Ley 6-2014 de Calidad Ambiental o la que en su día sea vigente en esta materia.

Se consideran incompatibles el uso como zona de ocio y el uso escolar.

La zona del mismo incluida en el espacio de protección arqueológica de la Villa de los Yesares ajustará sus determinaciones a lo especificado en la ficha C-31 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Cualquier intervención en el entorno de protección deberá cumplir con carácter previo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 5/2007, de 9 de Febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, sobre actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras.

SECCIÓN 2ª: RESIDENCIAL EXTENSIVO (PAI 2 RX)

ART. 124.- REMISION.

1.-La regulación de la zona de suelo urbanizable Residencial Extensivo (PAI 2 RX) se hará de conformidad con el contenido de la Ficha de Gestión correspondiente.

1.

Se considera incompatible el uso Terciario/ Industrial

2. Las condiciones de edificación serán las establecidas para la zona de suelo urbano Residencial Ensanche-Eras, a excepción de lo relativo a la altura de cornisa en edificación de dos plantas, que no se contempla en la citada zona, y que se establece en 7,50 metros. Se establece asimismo la obligatoriedad de incluir una plaza de aparcamiento por unidad de edificación.

ART. 125.-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DE LAS VIVIENDAS.

Serán aplicables para esta zona las condiciones generales de edificación y viviendas descritas para el suelo urbano en el Capítulo II del Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 3ª. RESIDENCIAL EXTENSIVO BAJA DENSIDAD (PAI 3 RXBD)

ART. 126.- USO.

1. El uso será el residencial de baja densidad de viviendas unifamiliares aisladas, no permitiéndose almacenes que no estén vinculados a la edificación principal.

Se contempla la previsión de una parcela de 3000 m² de superficie para reserva de uso docente (QE-DOC) que permita albergar un centro integrado de 9 unidades (3I+6P), que cumpla el art. 10 y 11 del Decreto 104/2014.

Las condiciones de edificabilidad vienen indicadas en el citado decreto o en el que lo sustituya.

2. Se considera compatible el uso comercial y de ocio.

Se considera incompatible el uso Terciario/ Industrial

ART. 127.- EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad bruta para esta zona de 0,30 m²/m².

ART. 128.- PARCELA MÍNIMA.

Se establece como parcela mínima en el desarrollo del Plan la de 500 m².

TITULO SEXTO: REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES COMUNES.

ART. 129.- ÁMBITO.

El suelo clasificado como no urbanizable queda delimitado en los planos de ordenación. Se califica en dos categorías, suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido, como se desarrolla más adelante.

ART. 130.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

CALIFICACIONES EN CATEGORIAS.

A los efectos de estas normas y de completar el régimen jurídico del suelo no urbanizable se distinguen, sobre la base de sus condiciones naturales y de los objetivos del Plan General las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común.
- Suelo no urbanizable protegido.

1. 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 la pérdida del valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación.

2. El uso del suelo en sus dos categorías, no urbanizable común y no urbanizable protegido, vendrá limitado por las afecciones de la legislación de carreteras, definidas en los artículos 32,33 y 34 de la ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunitat Valenciana y el tratamiento del dominio público viario vinculado a las carreteras de titularidad provincial.

Las zonas de dominio público (3 m.) y de protección (25 m.) se adoptarán según lo citado en los citados artículos de la ley 6/91.

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas

determinaciones no resultares adecuadas con aquellos, y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento, para alterar la regulación urbanística, de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5. 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 dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

En las zonas incendiadas del término municipal deberá tenerse en cuenta lo indicado en la legislación vigente referente al cambio de uso de dichas zonas (Ley 43 /2003, de 21 de noviembre de Montes y Ley 3/1993 de 9 de diciembre Forestal de la Comunidad Valenciana).

6. Las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, que precisen ubicarse en suelo no urbanizable se ajustarán a lo dispuesto en la legislación vigente.

7. Ejecución de obras y trabajo en zonas forestales o inmediaciones.

Todas las actuaciones que se realicen en las zonas forestales, así como en sus alrededores, habrán de cumplir lo que indica el Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Pliego General de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores.

En cuanto al riesgo de incendios en la interfaz urbano forestal deberá asumirse lo que indica el artículo 33 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

Se deberá atender a las indicaciones del Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Chelva que es a donde pertenece el municipio de Gestalgar.

ART. 131.- PARCELACIONES.

1. En las parcelaciones en suelo no urbanizable será de aplicación lo dispuesto por la normativa vigente. Lo dispuesto en los párrafos siguientes será de aplicación en tanto no contravenga dicha regulación.

2. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas.

3. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos. Asimismo, la modificación de la estructura parcelaria, para la que se requiere licencia, deberá hacerse respetando al máximo la infraestructura viaria y de riego, así como la tipología tradicional de parcelación en la zona.

4. Se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

5. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario. Igualmente 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 sólo 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 (2) 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 de 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.

6. La consideración de 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.

CAPITULO II.- ZONA SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

ART. 132.- DEFINICIÓN.

1. Comprende aquellos suelos no urbanizables de uso preferentemente agrícola o forestal para los que se establece una normativa de edificación y usos que presenten características compatibles con su actual destino.

2. El ámbito territorial de la zona no urbanizable queda reflejado en el plano de ordenación correspondiente.

ART. 133.- USOS PERMITIDOS.

Dichos usos tendrán una magnitud y extensión que no altere sustancialmente las características de los terrenos.

1. En la Zona Suelo no Urbanizable Común pueden realizarse:

a) Obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de esta clase.

b) Previa licencia urbanística, podrán realizarse además:

- Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
- Vivienda rural vinculada a explotación agropecuaria.
- Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- Transformaciones agrícolas Realizadas con los condicionantes indicados en el siguiente punto 2.

c) Mediante la declaración de interés comunitario se permitirán los usos siguientes:

- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados. Es imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de explotación con prohibición expresa de uso residencial , salvo

que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Se cumplirá el artículo 122 de la ley de minas.

- Generación de energías renovables.
- Actividades industriales, productivas y terciarias y de servicios. Según disponga la legislación vigente
- Actividades culturales, docentes, asistenciales, científicas, cementerios y benéficas, cuando además de cumplir con la normativa que específicamente las regule, se acredite, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo con calificación urbanística idónea en el municipio.
- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

Quedan prohibidos el resto de usos no especificados que sean incompatibles con lo dispuesto en la legislación vigente.

2. Para las superficies agrícolas situadas en la Sierra de los Bosques: Partidas del Campillo, los Llanos, Gabaldón, Rehoyas, Canjarán y Toyuelo será preceptiva la evaluación de impacto ambiental de actividades que modifiquen sensiblemente los actuales usos, y más concretamente las transformaciones de secano a regadío, con especial importancia en la incidencia que dichas actividades puedan tener sobre la fauna.

Se tendrán en cuenta los condicionantes siguientes:

- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Los cambios de cultivo que originen monocultivo no serán aceptados.
- Se preservarán terrenos incultos y mantenimiento de pastizales permanente, así como zonas de vegetación natural, como zonas de alimentación refugio y cría de aves, evitando afecciones a los elementos vegetales singulares.
- Para preservar los espacios que constituyan hábitats naturales de especies, no se deben destruir los elementos estructurales de las parcelas como márgenes, ribazos, setos, etc.
- No aplicar en el riego plaguicidas ni fertilizantes en dosis excesivas ni productos distintos a los clasificados como AAA AAB.
- No roturar laderas, cañadas ni dominio público hidráulico, así como suelo con pendientes superiores al 15 %.
- No hacer uso abusivo del agua evitando la bajada del nivel de los acuíferos y ríos.

ART. 134.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad permitida en este tipo de suelo será compatible con la definida con carácter general para el suelo no urbanizable por la legislación vigente.

ART. 135- EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. En edificaciones ya existentes en suelo no urbanizable a la entrada en vigor de las presentes Normas, se podrán autorizar obras necesarias de salubridad e higiene de las mismas, y que sean autorizables según los requisitos establecidos en las presentes normas y en la legislación vigente.

Se deben garantizar siempre, que no se viertan residuos incontrolados al medio ambiente.

Se consideran núcleos de viviendas consolidadas que deben minimizar su impacto territorial los formados por un conjunto de más de diez viviendas existentes dentro de un círculo de cien metros de radio cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

ART. 136.- EDIFICACIONES PERMITIDAS.

1. Para el cómputo de la parcela mínima, para cualquier uso, debe excluirse de la misma la zona de protección de la carretera cuando las parcelas estén afectadas por la legislación sectorial de carreteras al efecto de evitar que alguna edificación pudiera quedar fuera de ordenación por ampliación de las carreteras.

2. Deberán cumplir las siguientes condiciones además de las establecidas por la legislación vigente para viviendas aisladas familiares y vivienda rural vinculada a explotación agropecuaria.

-VIVIENDAS UNIFAMILIARES, TIPOLOGÍA AISLADA, SIN VÍNCULO A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA.

Deberán cumplir las siguientes condiciones además de las establecidas por la legislación vigente en el momento en que se solicite licencia para edificar:

- a) Una unidad por parcela catastral que como mínimo tendrá una superficie de 10.000 m². Para ello, en la concesión de licencia será exigible el certificado del Registro de la Propiedad y copia del catastro. La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2% de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2% de la superficie de la finca rústica en que se realice.
- b) Una edificabilidad máxima de 0.02 m²t/m², estableciéndose un tope máximo de 200 m² construidos, cualquiera que sea el tamaño de la parcela

- c) Una altura máxima de siete metros, medida desde la rasante del terreno en cada punto.
- d) Unos retiros mínimos a lindes de 6 metros.
- e) Ordenación de volúmenes como edificación aislada con un acabado propio de fachada, lo que supone como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados.
- f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.
- g) Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.
- h) La construcción no formará núcleo de población. Se considera que existe formación de núcleo de población cuando en un círculo con centro en la edificación para la que se solicita licencia y un radio de 100 m. existen tres o más edificaciones construidas o en construcción.

-VIVIENDA RURAL VINCULADA A ACTIVIDAD AGROPECUARIA

En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, la consellería competente en materia de agricultura, emitirá informe para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de una dimensión mínima de una unidad de trabajo agrario o cuyo titular tenga la condición de agricultor profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación

Mediante informe de la consellería competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado a) debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.

Deberán tener prevista una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria

- a) Al menos la mitad de la parcela quedará libre de edificación exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para albergar valvulería,

estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12m² asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilicen el suelo agrario.

Esta superficie libre de edificación deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

- b) Altura máxima de siete (7) metros, medida desde la rasante del terreno en cada punto.
- c) Unos retiros mínimos a lindes de 6 metros.
- d) Ordenación de volúmenes como edificación aislada con un acabado propio de fachada, lo que supone como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados.

Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar los servicios destinados a realizar usos residenciales o lúdicos en los mismos.

En caso de necesitar verter, habría que solicitar licencia para saneamiento. En este caso, es aconsejable un pequeño aseo y una minidepuradora homologada

.....

3.- Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en los apartados 1 y 2 del presente artículo 136, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerías competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada. En todos los casos se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

ART. 137.- INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE.

Las edificaciones que se levanten, deberán en todo caso, integrarse en el paisaje en que se ubiquen mediante el uso de los materiales y las formas más adecuadas a su entorno

ART. 138- EXPLOTACIONES GANADERAS.

Se tendrá en cuenta lo establecido en la legislación vigente en la materia , de Ganadería de la Comunidad Valenciana.

“Se define explotación ganadera cualquier instalación, construcción o, en el caso de cría al aire libre, cualquier lugar en los que se tengan, críen o manejen animales o se expongan al público, con o sin fines lucrativos. A estos efectos, se entenderán incluidos los núcleos zoológicos, los mataderos y otros lugares en que se realice el sacrificio de animales, los centros en que se lleven a cabo espectáculos taurinos las instalaciones de los operadores comerciales y los centros de concentración”

Se aplicará la legislación sectorial vigente en esta materia para el tipo de actividad que se vaya a implantar.

ART. 139 - GRANJAS ANIMALES.

1. En el supuesto concreto de que la construcción vaya a ser destinada a granja animal, la edificación deberá respetar las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima de 5.000 m².
Para el cómputo de la parcela mínima, para cualquier uso, debe excluirse de la misma la zona de protección de la carretera cuando las parcelas estén afectadas por la legislación sectorial de carreteras al efecto de evitar que alguna edificación pudiera quedar fuera de ordenación por ampliación de las carreteras.
- b) Una edificabilidad máxima de 0,2 m²t/m². Una ocupación de parcela de 0,2 m²/m²
- c) Una altura máxima de siete (7) metros, medida desde la rasante del terreno en cada punto.
- d) Unos retiros mínimos a lindes de 10 m.
- e) CUMPLIMIENTO DE TODA LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE QUE SEA DE APLICACIÓN A LAS GRANJAS, SOBRE DISTANCIAS MÍNIMAS A POBLACIONES, A OTRAS EXPLOTACIONES SEMEJANTES, CONDICIONES HIGIÉNICAS, etc. El otorgamiento de la licencia municipal estará condicionado a las autorizaciones de los organismos competentes. En especial, contarán con previo informe de la Consellería competente en la materia.
- f) Que esté convenientemente aislada mediante cerca y sea acorde con el entorno
- g) Que el tratamiento exterior sea con materiales propios de fachada terminada

2. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente, para la concesión de licencias de granjas, deberá aportarse además de los proyectos técnicos de edificación, toda la documentación gráfica sobre: toma de agua, vertido de aguas residuales, eliminación de purines, fosa de cadáveres, utilización del estiércol y todas las demás determinaciones técnicas que

permitan juzgar sobre las garantías de no afección ambiental, ni molestias a terceros.

ART. 140.- EXPLOTACIÓN DE CANTERAS Y EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS O DE TIERRAS.

La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumpla, además de las exigibles según la legislación minera, las siguientes condiciones:

- a) Será necesario para su aprobación la realización de un estudio de tráfico que garantice que la actividad no afecta al sistema viario de la Comunitat Valenciana o, en su defecto, establezca las condiciones para mitigar tal impacto que deberán ser asumidas por el promotor de la actividad
- b) Obtención previa de una declaración favorable de su impacto ambiental y de la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas, y legislación vigente en materia de urbanismo.
- c) Compromiso de realizar, a medida que éste lo vaya permitiendo los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determina reglamentariamente. Este compromiso y su garantía se exigirán coordinadamente con las exigencias impuestas por la autorización minera y de medio ambiente. La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración del impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la realización de los trabajos a que se refiere este artículo.
- d) La inactividad de la explotación por espacio superior a doce meses sin justificación expresa por el interesado, supondrá el inicio de un expediente de caducidad de la licencia de actividad y la aplicación inmediata de medidas correctoras medioambientales.

ART. 141.- RESPECTO A LAS DECLARACIONES DE INTERES COMUNITARIO.

Tendrán en general un carácter excepcional, y contarán con una magnitud y extensión que no altere sustancialmente las características de los terrenos.

La Generalitat intervendrá en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común según lo previsto en la legislación vigente.

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.

La tramitación de las declaraciones de interés comunitario se regularán según lo previsto en la legislación vigente

ART. 142.- VERTIDOS.

Las edificaciones e instalaciones que se ubiquen en este suelo habrán de resolver adecuadamente el vertido de sus aguas residuales, realizando los tratamientos previos necesarios a cada caso. Contarán en todo caso con fosa séptica con oxidación total.

ART. 143.- INTERPRETACIÓN.

Las dudas que se susciten en la interpretación de estas Normas deben resolverse en el sentido de defensa y mantenimiento del uso y carácter preferentemente agrícola y forestal de la zona.

ART. 144.- VINCULACION DE LAS LICENCIAS.

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.

CAPÍTULO III.- ZONA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

ART. 145.- CONCEPTO.

1. El suelo no urbanizable protegido comprende aquellos suelos no urbanizables que reúnen las siguientes características.

- a) Estar comprendidos en el dominio público natural hidráulico de conformidad con su legislación reguladora. Así como las zonas que el PATRICOVA delimite como de inundación de Riesgo 1 o que el citado Plan de Acción Territorial establezca en esta clase de suelo.
- b) Aquellos suelos no urbanizables cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de la vegetación, fauna, patrimonio histórico, paisaje, arqueología, etc., comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar su desarrollo. Abarca aquellos suelos en donde existe o sería deseable que existieran masas forestales permanentes, así como aquellos enclaves agrícolas, paisajísticos, arqueológicos o elementos naturales que deban ser protegidos.

2. El ámbito territorial de la zona de protección especial queda reflejado en el plano de ordenación correspondiente.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL.
- 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA.
- 3.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLOGICA.
- 4.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AFECCIÓN VIAS PECUARIAS.

El uso del suelo en sus dos categorías , no urbanizable común y no urbanizable protegido, vendrá limitado por las afecciones de la legislación de carreteras, definidas en los artículos 32,33 y 34 de la ley 6/91, de 27de marzo , de Carreteras de la Comunitat Valenciana y el tratamiento del dominio público viario vinculado a las carreteras de titularidad provincial.

ART. 146.- USOS.

1. Los usos, obras y aprovechamientos permitidos serán los que establece

En el suelo no urbanizable sujeto a una especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora de medio ambiente, no

se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo las detalladas a continuación y las que se especifican en cada una de las categorías establecidas.

EN TODAS LAS CATEGORÍAS:

USOS PREDOMINANTES: Forestales, agrícolas y los necesarios derivados del dominio público del río.

USOS PERMITIDOS: Son actividades permitidas las de esparcimiento y recreo (senderismo, pícnic, visita, contemplación, etc.). La caza queda supeditada a la legislación estatal y autonómica específica y de medio ambiente. Todo ello bajo regulación municipal.

La acampada sólo está permitida en las zonas recreativas que no presenten riesgo de inundación. Las áreas recreativas situadas en la proximidad del cauce fluvial, sólo permiten una utilización temporal, no permitiéndose la acampada. Deberán contar con señalización adecuada que incluirá las normas a seguir en caso de inundación.

Las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica, caso de justificarse la imposibilidad de localización en suelo no urbanizable común, deberán situarse preferentemente en la zona norte del término municipal, al ser menor el impacto ambiental que en los terrenos situados al sur de la población.

Están permitidos los usos que contemple la legislación vigente en su momento para el emplazamiento en que se solicite la licencia de edificación o ambiental respectiva, o similar, en las condiciones reflejadas también en el presente documento.

USOS PROHIBIDOS: Quedan prohibidas las actividades extractivas y los movimientos de tierras que sean incompatibles con los valores justificativos de su especial protección.

Quedan prohibidos los usos, incompatibles con los valores justificativos de su especial protección.

A) EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL

USOS PERMITIDOS:

A.1.- Los necesarios para mejor conservación y disfrute público compatible con los valores justificativos de su especial protección.

A.2.- Se autorizan excepcionalmente aquellas instalaciones requeridas por las infraestructuras públicas o privadas y servicios públicos, tal como infraestructuras de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración de aguas, de infraestructuras de telefonía fija y móvil, etc., con arreglo a la legislación vigente, y con declaración de impacto ambiental.

Deberá existir un estudio de alternativas detallado que demuestre la imposibilidad de localizarlos en suelo no urbanizable común.

Las infraestructuras de producción, distribución y transporte de energía eléctrica de procedencia eólica se situarán en las zonas que al efecto ha designado el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana. Su tramitación se desarrollará mediante Plan Especial y contará con Declaración de Impacto Ambiental.

Los usos permitidos en estas áreas deben ser los que están regulados por la normativa sectorial correspondiente.

B) EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

USOS PERMITIDOS:

B.1.- El uso agrícola, como uso principal, siendo compatibles con el anterior los necesarios para su mejor conservación y disfrute público.

B.2.- Se autorizan excepcionalmente aquellas instalaciones requeridas por las infraestructuras públicas o privadas y servicios públicos, tal como infraestructuras de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración de aguas, de infraestructuras relacionadas con los sistemas energéticos hidráulicos existentes. Serán compatibles con la legislación vigente y deberán contar con Declaración de Impacto Ambiental.

Deberá existir un estudio de alternativas detallado que demuestre la imposibilidad de localizarlos en suelo no urbanizable común.

Cualquier uso o actividad que se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación que no hayan sido expresamente señalado en los apartados anteriores, deberá justificar la procedencia de ubicación del mismo y su compatibilidad con lo dispuesto en el PATRICOVA.

La ubicación de construcciones vinculadas con la actividad agrícola objeto de protección deberá contar con el informe previo de la Consellería competente según la legislación aplicable. Los parámetros urbanísticos máximos son idénticos a los del art.136.2 de estas Normas.

Están permitidos los usos que contemple la legislación vigente, para este tipo de suelo, en su momento para el emplazamiento en que se solicite la licencia de edificación o ambiental respectiva, o similar, en las condiciones reflejadas también en el presente documento.

C) EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL-ARQUEOLÓGICA.

Serán de aplicación lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano y específicamente lo dispuesto en su título III.

En suelo no urbanizable en el que se hallan bienes inmuebles catalogados se clasifica como protegido cultural-arqueológico. Los ámbitos de protección vienen especificados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Las limitaciones al uso vienen explicitadas en el art. 149 . Su entorno de protección incluirá un área delimitada en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En estas áreas será de aplicación el título III de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

En virtud del artículo 11 de la Ley 4/98 de Patrimonio Valenciano,” Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la consellería competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la consellería competente en materia de cultura. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010 , de 10 de diciembre , del Consell”-

“Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecte a suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación.”

ART. 147.- PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS.

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal autorizados por la Consellería de Agricultura, que en toda caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales.

2. En cualquier caso, de acuerdo con el art. 1 del Real Decreto 3.288/1.978 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a la previa licencia municipal.

3. No se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

ART. 148.- PROTECCIÓN.

La zona de protección especial constituye un área protegida, debiendo interpretarse las dudas que se susciten en el sentido de promover la defensa y mantenimiento del uso y carácter básico del Bien a proteger.

ART. 149.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

Las zonas de protección arqueológica que vienen definidas en el plano correspondiente del Catálogo de Bienes y espacios Protegidos, tendrán, las siguientes limitaciones de uso:

- a) Cualquier persona estará obligada a poner en conocimiento de la autoridad municipal competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber así como los daños ocasionados a bienes de interés arqueológico será objeto de la sanción administrativa o penal prevista en derecho.

- b) En el supuesto de que fuesen hallados restos arqueológicos de valor, no fuera posible su traslado y fuesen incompatibles con la licencia urbanística concedida para la realización de obras proyectadas sobre el terreno, dicha licencia se dejará sin efecto sin dar lugar a indemnización.
- c) A fin de garantizar la protección y conservación de los yacimientos y restos arqueológicos, previa solicitud del Ayuntamiento, la Consellería competente fijará las delimitaciones de las áreas de protección así como un plan de conservación para las mismas.
- d) En lo que se refiere a la utilización de los terrenos agrícolas en el ámbito de los yacimientos arqueológicos, el uso podrá ser el mismo que en el estado actual, con las condiciones que marque el informe arqueológico que se realice, al objeto de minimizar la afección al yacimiento arqueológico.

ART.150.- S.N.U. PROTECCIÓN AFECCIÓN VÍAS PECUARIAS.

1.- Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

2.- En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2014 , de 11 de julio , de la Generalitat , de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

3.- Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines , dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio natural, al propio paisaje y al patrimonio natural y cultural.

4.- La creación, deslinde y amojonamiento, así como las desafectaciones y modificaciones de trazado , serán competencia de la Generalitat, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

5.-Según el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Gestalgar, aprobado por la Orden de 9 de junio de 1971(BOE nº 152 de 26 de junio de 1.971), existen dos vías pecuarias en el término municipal:

“n º 1.- “Cordel de Chera a Gestalgar y Chiva”.-Primer tramo. Anchura de 37,61 m. Su longitud aproximadamente dentro del término es de 1.900 m. Procedente del término de Chera y con dirección sureste entra esta vía en el término de Gestalgar, junto a la casilla de Turís y llevando por su derecha el barranco de La Peraleja, deja a la izquierda el camino de los Pelados, y al llegar a la fuente de la Peraleja, donde hay un abrevadero, dentro aún del término de Gestalgar, sale de este término y penetra en el de Chiva. Vuelve a

tocar el término de Gestalgar y sigue por la línea jurisdiccional de Chiva y Gestalgar, en el paraje titulado La Sima. Se le une por la izquierda a continuación la Vereda de Chiva a Chulilla y abandona el término de Gestalgar y penetra en el de Chiva. Hay que hacer constar en el tramo en que esta vía pecuaria transcurre sobre la línea divisoria de Chiva y Gestalgar la anchura que corresponde al término de Gestalgar en cada sitio, solo se podrá determinar en el momento del deslinde, pero a efecto de evaluación de superficie, se considerará la mitad de su anchura legal.

n ° 2.- “Vereda de Chiva a Chulilla”.- *La anchura legal de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve cms., (20,89 m.) que se considera necesaria, y su longitud aproximada dentro del término es de quince mil metros (15.000 m.).*

Procedente del término de Chiva y con rumbo NO entra en el término de Gestalgar junto al Alto de la Sima , teniendo por su derecha la Sierra de Los Bosques, atraviesa el paraje de La Sima, deja el Alto de Morros a su derecha, así como la fuente de Peña Roya, toma aquí rumbo NE, atraviesa el camino del Campillo , junto al Aljibe, deja a su derecha Corchichillas y a la derecha Gavalda, pasa junto a las Yeseras y atraviesa el río Turia por el puente Viejo, hay que hacer constar que a ambas orillas de dicho río el Servicio Hidrológico Forestal ha plantado chopos que dificultan el libre paso del ganado, continúa la vía pecuaria hasta el núcleo urbano, al que atraviesa, saliendo de él por el camino del Cementerio, deja a la derecha el camino de Pedralba y con rumbo NO y llevando consigo el camino del campo llega hasta el collado de La Reana y llevando luego consigo el camino de Gestalgar a Losa sale de este término de Gestalgar y penetra en el de Chulilla por donde esta vía pecuaria continúa, aproximadamente por el lugar titulado Collado del Campo.

En la riada que se produjo en el año 1.957 por las aguas del río Turia fue inutilizado el puente viejo que servía de paso a la vereda y aunque fue sustituido por uno nuevo, queda en este proyecto en suspenso y estudio la posibilidad de dar un nuevo trazado por permuta a la vereda que permita a los ganados atravesar por el reciente puente construido aguas debajo de los referidos anteriormente para lo cual sería necesario recabar los permisos correspondientes de los organismos a que competen. (21 de enero de 1971) Firmado el perito agrícola del estado.”

6.-Tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Protegido Afección Vías Pecuarias (SNUP-AF_VP) la anchura de la clasificación de la vía pecuaria, además se establecen como Red Primaria.

TITULO SEPTIMO:
PROTECCIONES//ADVERTENCIA PATRIMONIAL
GENÉRICA.

En virtud del artículo 63.1 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano:

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 , (Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano),cuyo régimen se aplicará íntegramente.”

ART. 151.- CONCEPTO.

Tendrá la consideración de elemento protegido toda aquella edificación, construcción o zona que, bien considerada individualmente o en conjunto, reflejen la identidad y evolución de la población de la sociedad y del territorio por sus valores artísticos y ambientales, debiendo ser objeto de protección, conservación y consolidación.

ART. 152.- ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. Los elementos protegidos vienen referidos y normalizada sus intervenciones en el documento CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

2. Tendrán la consideración de espacios protegidos, como así se refleja en los planos correspondientes, los siguientes:

- a) Areas recreativas.
- b) Fuentes.
- c) Simas.
- d) Grutas.
- e) Sendas ecológicas.
- f) Caminos rurales.
- g) Barrancos.
- h) Ríos.
- i) Vías pecuarias.

3. Tendrán la consideración de yacimientos y zonas arqueológicas protegidas todos los que así se hallen reflejados en los planos y documentación

correspondiente del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos así como los que contengan los inventarios de la Consellería competente.

ART. 153.- GRADOS DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS.

Vienen definidos en el documento del CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

ART. 153.- PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES.

1. En las **áreas recreativas** sólo se permitirán las edificaciones necesarias para el destino de las mismas (refugios, albergues, paellers, servicios públicos, oficina de información, etc.). Las condiciones estéticas de las citadas edificaciones deberán adaptarse al paraje en el que se ubiquen y los materiales deberán ser, preferentemente, piedra del terreno o madera, con cubiertas inclinadas de teja, al igual que las vallas, balsas y demás elementos complementarios. Las cubiertas serán preferentemente inclinadas de tejas. No obstante se podrán admitir soluciones con materiales diferentes a los citados así como diseños y composiciones libres, siempre y cuando respeten el entorno paisajístico, y cuenten con el visto bueno del Ayuntamiento.

2. Todas las **fuentes** serán de uso público y no se permitirá el vallado de las mismas ni el aprovechamiento lucrativo.

3. Deberá respetarse el entorno existente en las **grutas y simas** catalogadas sin que se permita ningún tipo de obra salvo, previo informe municipal favorable, las de protección y conservación.

4. Las **sendas ecológicas** merecerán especial protección de forma que permanezcan abiertas y transitables según su destino. Tendrán un ancho mínimo de 1 metro y en sus márgenes, hasta una distancia de 3 metros, no se permitirá ningún tipo de construcción, ni siquiera de vallado.

5. La situación y condiciones de protección de los caminos rurales, barrancos, ríos y carreteras viene fijada en los planos de ordenación correspondientes.

La situación de las vías pecuarias clasificadas viene indicada en planos. Le es de aplicación el artículo 150 de las presentes ordenanzas, además de la legislación vigente sobre vías pecuaria en materia de servidumbre y protecciones. En especial la Ley estatal 3/1.995. Están incluidas en la Red Primaria.

Las vías pecuarias que atraviesan el término de Gestalgar son dos:

"Cordel de Chera a Gestalgar con una anchura de 37,61 metros"

"Colada de Chiva a Chulilla con una anchura de 20,89 metros"

Viene descrita su definición y especificada su clasificación en el anterior artículo 150 descrito anteriormente.

TITULO OCTAVO:

CATÁLOGO

NOTA: Se acompaña documento independiente CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANEJO. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

REGIMEN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Integran la Infraestructura Verde los elementos del territorio, tanto naturales como antropizados que vienen delimitados en los planos E.0.1 E.0.2 y E.0.3 "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL INFRAESTRUCTURA VERDE" tanto del Término como del casco urbano de Gestalgar, y que se describen en el Anejo Justificativo de Infraestructura Verde y Paisaje y demás documentación que componen el presente Plan General.

NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Definen los criterios de localización en el territorio y diseño de nuevos usos y actividades.

En nuestro caso, se han reflejado en las normas urbanísticas para las distintas clases de suelo, el cual se ha clasificado y calificado atendiendo a criterios de conservación, paisajísticos y medioambientales. Normas que permiten definir y controlar el uso y disfrute del territorio desde una multiplicidad de factores, entre los que se encuentra el paisaje. Se complementan con las descritas en el presente anejo.

Se busca mantener la imagen natural de los elementos preexistentes.

Mantenimiento de los elementos de naturaleza en el suelo no antropizado y que clasificaremos como suelo no urbanizable en sus varias categorías.

Mantenimiento también de la imagen perceptual del paisaje urbano, evitando que se desvirtúe con un crecimiento impropio lo que ha sido la lógica secular de la evolución del casco.

Diálogo correcto entre elementos preexistentes y nuevos. Entre el casco urbano y el entorno inmediato que lo circunda.

En términos generales, se reglamenta en la normativa de Plan, atendiendo a la legislación vigente, el control por el Ayuntamiento de la intervención en la edificación y uso del suelo.

Las actuaciones urbanísticas y los proyectos a implantar en el territorio con incidencia significativa, se deben proyectar con criterios de menor impacto sobre la Infraestructura Verde.

1.1.- EL PG DE GESTALGAR Y SU RELACIÓN CON EL ÁMBITO DEL PAT DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Artículo 1.- El PGOU de Gestalgar reconocerá y asumirá cualquier ordenación territorial y paisajística que en su momento emane del Plan de Acción Territorial del Paisaje y de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana. En tanto en cuanto éste no se apruebe, quedarán asumidas de forma íntegra en el presente articulado las Normas de aplicación directa y de Integración del Paisaje (Título II) del Reglamento de Paisaje 120/2006.

Artículo 2.- El PG reserva su infraestructura verde de acuerdo con lo estipulado en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y protección paisajística.

1.2.- NORMA GENÉRICA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 3.- Las intervenciones sobre elementos del patrimonio arquitectónico, afectarán tanto al propio elemento como al espacio circundante (urbano o agrícola) desde donde se perciba visualmente el elemento en cuestión. Para lo cual se mantendrá en la mayor medida posible la configuración perceptiva de cada elemento y su incidencia en el paisaje. Se evitará introducir elementos que alteren negativamente la percepción paisajística en el ámbito en que se producen

1.3.-CONDICIONES DE PAISAJE A TENER EN CUENTA EN EL DISEÑO EN SUELO URBANO.

De entre las Normas urbanísticas a tener en cuenta y especificadas en los puntos anteriores, queremos resaltar como regulación específica en materia paisajística, las siguientes:

Artículo 4.- La ordenación en suelo urbano respetará la silueta paisajística, y la percepción visual, mediante la aplicación de las ordenanzas respectivas para

cada zona, y en especial para el NHT-BRL. Viene la citada normativa recogida en el Título IV, capítulo

Artículo 5.- Se formalizará una carta de colores, siendo el color blanco el predominante, admitiéndose variaciones en gama ocres claros. Se procurará en la medida de lo posible disimular y /o mimetizar cableado e instalaciones en fachada y cubiertas. En materia de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 6.- En general, las cubiertas se realizarán en teja curva árabe en tonos similares a la envejecida tradicional, evitando la teja roja.

Artículo 7.- La altura modal en todo el casco es de tres plantas, medida tal y como se establece en las ordenanzas del presente documento de Normas urbanísticas .

Artículo 8.- Intervención en el espacio público. En el artículo 99 bis del capítulo III de las presentes Normas, se establecen los criterios de intervención en espacio público básicamente en núcleo histórico tradicional que ocupa un sesenta por ciento de la totalidad del casco urbano.

1.3.-CONDICIONES DE PAISAJE A TENER EN CUENTA EN EL DISEÑO EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 9.- La ordenación del suelo urbanizable procurará mantener la visibilidad de la silueta paisajística, especialmente desde la visual este, sudeste sur, dado que el único espacio de posible crecimiento de la población es en esta orientación, debido a las restricciones que impiden por motivos naturales y medioambientales que crezca la población en ninguna otra dirección.

Artículo 10.- En el Título Quinto de las presentes Normas se regula la normativa en las diferentes zonas de suelo urbanizable, tanto de los sectores pormenorizado y sin pormenorizar, como en el que el uso principal es de pequeños almacenes para uso agrícola y servicios (no ocio).

Las tipologías arquitectónicas en el urbanizable residencial serán continuistas con los tipos tanto de parcelación como de tipología arquitectónica. En el destinado a vivienda unifamiliar extensiva con su modelo de baja densidad se procura que se construya en parcelas en donde se integre el verde de patios privados y viales con un bajo impacto volumétrico de la edificación.

Artículo 11.- El proyecto de urbanización del vial perimetral PRV como borde de suelo urbanizable deberá tener un correcto tratamiento de los materiales de

terminación, encintado de aceras y tratamiento vegetal. No se tratará de crear una barrera que oculte las fachadas de las nuevas edificaciones, sino crear una alternancia visual que evite una percepción de exceso de edificación. La banda desde el vial hasta el límite del PAI 3 RXBD con el suelo no urbanizable se tratará en el Plan Parcial como exenta de edificación.

Artículo 12.- En las zonas de borde quedan prohibidos los desmontes y desniveles que, además de afectar a las condiciones de inundabilidad, generen gran impacto visual. En todo caso, los trabajos de urbanización siempre se realizarán según directrices del organismo con competencias en materia de inundabilidad.

1.4.-CONDICIONES DE PAISAJE A TENER EN CUENTA EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE. ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Artículo 13.- El suelo no urbanizable viene regulado en el Título Sexto de las presentes Normas Urbanísticas. Las disposiciones comunes se describen en el capítulo 1.- y las específicas en el capítulo 2.- el citado Título.

Artículo 14.- El suelo no urbanizable común debe preservarse de procesos de urbanización. La construcción no formará núcleo de población. Se considera que existe formación de núcleo de población cuando en un círculo con centro en la edificación para la que se solicita licencia y un radio de 100 m. existen tres o más edificaciones construidas o en construcción.

Artículo 15.- Las condiciones de salvaguarda paisajística vienen reflejadas en las condiciones especiales que permiten en casos determinados y excepcionales la edificación, artículos 134 a 140 de las presentes normas. Las edificaciones que se levanten, deberán en todo caso, integrarse en el paisaje en que se ubiquen mediante el uso de los materiales y las formas más adecuadas a su entorno.

1.5. CONDICIONES PAISAJÍSTICAS PARA LA INFRAESTRUCTURA VERDE.PROTECCIÓN, ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

El Suelo No Urbanizable Protegido responde a criterios de afección sectorial o de protección por valores medioambientales, paisajísticos, patrimoniales y de protección de los bienes de dominio público, en el contexto general de la Infraestructura Verde.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL.
- 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA.
- 3.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLOGICA.
- 4.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AFECCIÓN VIAS PECUARIAS
- 5.-SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN VIALES

Y, además, hay una importante superficie de suelo del término municipal incluido en la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), según las directrices medioambientales comunitarias.

Y hay que señalar que se está redactando la ampliación del Parque Natural del río Turia, que vinculará con normas específicas de protección una importante superficie en el ámbito del río Turia. En el momento que este plan se apruebe definitivamente serán de aplicación sus normas específicas de protección.

El uso del suelo en sus dos categorías , no urbanizable común y no urbanizable protegido, vendrá limitado por las afecciones de la legislación de carreteras, definidas en los artículos 32,33 y 34 de la ley 6/91, de 27de marzo , de Carreteras de la Comunitat Valenciana y el tratamiento del dominio público viario vinculado a las carreteras de titularidad provincial.

Artículo 16.-La normativa que regula el suelo no urbanizable de especial protección en todas sus categorías viene reflejada en el Título Sexto, capítulo III.

Artículo 17.- El suelo no urbanizable de protección agrícola tiene un especial valor paisajístico complementario al de sus recursos agrarios. Vienen delimitados en torno al río Turia y al barranco del Regajo, al sudoeste del término municipal. El uso dominante será el agrícola de huerta, y en este sentido la siembra, plantación y cultivo, complementa al uso agrícola un fin paisajístico. Con los permisos pertinentes, en la zona de policía se podrá actuar mediante obras que en cualquier caso precisarán de medidas correctoras. Se conservará la vegetación de ribera originaria, no permitiéndose actuaciones que produzcan su deterioro o pérdida de masa verde, a excepción de las labores de limpieza o desbroce selectivo motivadas por el riesgo para la seguridad de las personas o bien el caso de avenidas, todas ellas autorizadas o promovidas por la Confederación Hidrográfica o por la Consellería competente en materia de Medio Ambiente. Tampoco se permitirá el vertido de aguas a los barrancos sin depurar

Como conectores de la infraestructura verde al este y al oeste del Regajo figuran los caminos de Sot de Chera, de Chera y de Chiva.

Artículo 18.- Se definen también como elementos estructurantes en materia de paisaje e infraestructura verde tanto las vías pecuarias como las sendas ecológicas y caminos rurales definidos tanto en los planos de infraestructura verde como en los de zonificación y usos globales de la Ordenación Estructural.

Artículo 19.- En los miradores existentes y en los de nueva creación, se habilitarán espacios para contemplar el paisaje. Se deberá, en la medida de lo posible, eliminar aquellos elementos que distorsionen su percepción, priorizando el desvío de tendidos aéreos y fomentando el soterramiento de los mismos, siempre que sea posible y que no entre en contradicción con la Ley de Telecomunicaciones vigente en ese momento.

Artículo 20.- Las actuaciones que se desarrollen en las proximidades de acequias deberán conservar su configuración original. Cualquier actuación que afecte al trazado de las mismas deberá evitar su cubrición. En caso de imposibilidad por condiciones de seguridad en tramos próximos al casco urbano, se realizarán alternancias de espacios cubiertos y descubiertos, siempre dentro de un proyecto coherente que dé continuidad a la percepción de la citada acequia, y poniéndola en valor como recurso cultural.

Artículo 21.- PROGRAMAS DE PAISAJES PRIORITARIOS.

Los programas de paisaje concentran aquellas acciones prioritarias que garanticen la conservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que, por sus valores naturales, culturales o ambientales merezcan una actuación integrada. Y también aquellos que por su degradación necesiten una intervención a corto plazo y de forma específica.

Los objetivos primordiales de los Programas de Paisaje se basan específicamente en:

- Preservación de sus valores culturales, naturales y visuales .
- Puesta en valor de sus singularidades como objetivo recurso turístico.
- Mantenimiento y mejora de los recursos forestales, agrícolas ganaderos y de la ruralidad.
- Mejora paisajística del núcleo urbano, de sus periferias y accesos
- Traslado y/ o eliminación de los elementos que distorsionan y degradan la percepción paisajística del núcleo.
- Articulación entre los paisajes y su conexión con el espacio urbano.
- Mejora paisajística de entornos históricos y arqueológicos.
- Incentivo y fomento de actividades a desarrollar que potencien el paisaje tanto desde la Administración pública como desde la iniciativa privada, y también de forma conjunta.
- La adquisición de suelo con valor paisajístico por parte de las administraciones públicas, que permita su conservación y puesta en valor.

En el Anejo Justificativo de Infraestructura Verde y Paisaje se describen concretamente los programas de desarrollo de proyectos de puesta en valor de paisajes culturales y dinamización cultural.

Desde el Ayuntamiento se impulsarán proyectos que tienen una referencia a tres recursos paisajísticos fundamentales desde los tres puntos de vista: Patrimonial, ambiental y visual, que son:

-RUTA DEL AGUA

-LOS YESARES

-EL CASTILLO DE LOS MURONES

-EL NUCLE HISTÓRICO TRADICIONAL.

ANEJO. MEJORA DE LA MOVILIDAD

En lo referente a movilidad no motorizada en un municipio del tamaño de Gestalgar y con las dimensiones de la actuación contemplada es necesario potenciar este tipo de movilidad, permitiendo los desplazamientos en condiciones de seguridad teniendo presente las especiales condiciones de orografía y de anchura disponible.

Las medidas necesarias para minimizar el impacto viario serán asumidas por los sectores de nuevo desarrollo, y a este anejo se hace referencia en las fichas de gestión.

1.- PLAN DE MEJORA DE LA RED DE ITINERARIOS PEATONALES Y CICLISTAS

El Plan incluye todas las actuaciones relacionadas con la mejora del desplazamiento para peatones y ciclistas.

Las medidas para proporcionar espacios urbanos de calidad a los peatones son:

- Limitar las actuaciones de infraestructura viaria que favorecen el uso del vehículo privado.
- Reorientar las tendencias urbanísticas y territoriales, evitando la dispersión de las actividades urbanas y buscando la accesibilidad peatonal a los servicios, actividades y equipamientos.
- Moderar el tráfico, reduciendo el número y la velocidad de los desplazamientos motorizados para potenciar la calidad urbana.
- Peatonalizar calles siempre que sea posible y no afecte a las conexiones principales.
- Crear y potenciar una red de itinerarios que permitan que los usuarios puedan acceder de una manera cómoda y segura a las diferentes partes de la población.

2.- INTERACCIÓN AUTOMÓVIL-PEATÓN-CICLISTA

Las líneas a seguir en cuanto al Plan de mejora en itinerarios ciclistas son:

- Señalización clara asociada a los itinerarios.
- Mejora del estado y calidad del firme, así como la instalación de puntos de amarre en los lugares de mayor afluencia de personas para las bicicletas y otros transportes individuales sostenibles.
- Redistribución del mobiliario urbano de modo que no suponga obstáculos.
- Las medidas infraestructurales deberán complementarse con programas divulgativos educativos y promocionales del uso de la bicicleta y otros medios que contribuyen a la mejora de la sostenibilidad ambiental, social y económica de la ciudad.

En cuanto a los itinerarios peatonales:

- Protección y acondicionamiento de las aceras dándolas anchuras suficientes.
- Mobiliario urbano e iluminación adecuados para los flujos peatonales existentes.
- Recuperación de las esquinas y mejora de las condiciones de los cruces de peatones.

Todas estas medidas van encaminadas en su conjunto a peatonalizar progresivamente el casco urbano, reduciendo lo mayor posible el uso de vehículo privado

3.-MODIFICACIÓN DE SECCIONES VIARIAS

Dado que las secciones de los viales en el casco urbano son reducidas y en la mayoría de casos es imposible aumentarla, se propone la progresiva pavimentación continua de los viales, de fachada a fachada sin bordillos, que posibiliten la coexistencia de peatones y turismos.

En la medida que sea posible se separará la circulación de peatones y bicis de la de vehículos motorizados mediante elementos como pantallas vegetales o bolardos.

Miguel Navarro Pérez
Arquitecto redactor