



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

TOMO V

I. NORMAS URBANÍSTICAS
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

MARÍA JESÚS GOZALVO ZAMORANO
JOSÉ JUAN OLIVA MARTÍ
ARQUITECTOS

JUNIO DE 2019



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES	12
CAPITULO 1	13
OBJETO, AMBITO, CONTENIDO	13
ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	13
ART. 2. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	13
ART. 3. CONTENIDO DE LAS NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y DE CARÁCTER PORMENORIZADO.....	14
ART. 4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES.....	15
CAPITULO 2.....	16
VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN	16
ART. 5. VIGENCIA	16
ART. 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.....	16
ART. 7. PRECISIÓN DE LINDES Y DE PARÁMETROS.....	18
CAPITULO 3.....	19
EFFECTOS	19
ART. 8. PUBLICIDAD.....	19
ART. 9. OBLIGATORIEDAD	19
ART. 10. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	19
CAPITULO 4.....	20
INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO	20
ART. 11. INTERPRETACIÓN	20
ART. 12. RELACIÓN CON NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR	20
ART. 13. DESARROLLO DE LAS NORMAS	21



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

TITULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	1
CAPITULO 1	2
OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL	2
ART. 14. OBJETIVOS GENERALES.....	2
ART. 15. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.....	3
ART. 16. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN	6
CAPITULO 2	11
NORMAS DE APLICACIÓN DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES	11
SECCIÓN PRIMERA	11
ESTUDIO DE PAISAJE	11
ART. 17. PREÁMBULO	11
ART. 18. DISPOSICIONES GENERALES.....	13
ART. 19. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....	14
ART. 20. NORMAS DE INTEGRACIÓN PARA LAS DISTINTAS UNIDADES DE PAISAJE	16
ART. 21. NORMAS DE INTEGRACIÓN TOPOGRAFÍA, VEGETACIÓN, INTEGRACIÓN SONORA, LUMÍNICA Y PAISAJÍSTICA	21
ART. 22. NORMAS DE INTEGRACIÓN VISUAL DE EDIFICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.....	24
ART. 23. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y TERRITORIAL DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS	26
SECCIÓN SEGUNDA.....	28
ESTUDIO DE MOVILIDAD	28
ART. 24. NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD	28
SECCIÓN TERCERA	30
ESTUDIO ACÚSTICO.....	30
ART. 25. NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO	30



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 3	32
INFRAESTRUCTURA VERDE	32
ART. 26. INFRAESTRUCTURA VERDE.....	32
ART. 27. ELEMENTOS INCLUIDOS EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	33
ART. 28. NORMAS DERIVADAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	35
CAPITULO 4	37
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN SECTORIAL	37
ART. 29. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	37
ART. 30. SUELO URBANO.....	37
ART. 31. SUELO URBANIZABLE Y DELIMITACIÓN SECTORIAL.....	38
ART. 32. SUELO NO URBANIZABLE.....	39
CAPITULO 5	40
ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	40
ART. 33. GENERALIDADES.....	40
ART. 34. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y USOS GLOBALES.....	40
ART. 35. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	40
ART. 36. ZONAS PRIMARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	44
CAPITULO 6	45
RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	45
ART. 37. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA.....	45
ART. 38. COMPUTO DE LA RED PRIMARIA.....	47
CAPITULO 7	48
TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL	48
ART. 39. DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES COMUNES.....	48
ART. 40. PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS.....	48
ART. 41. PROTECCIÓN Y RESERVA DE LA RED VIARIA.....	49
ART. 42. PROTECCIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO.....	54



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 8	56
CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN APLICABLES.....	56
ART. 43. AREAS DE REPARTO.....	56
ART. 44. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	56
ART. 45. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	57
ART. 46. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE.....	58
ART. 47. ADSCRIPCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS EXTERNAS A LAS AREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.....	59
ART. 48. CONTRIBUCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AL PAGO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN EN LOS AMBITOS DE GESTIÓN.....	61
CAPITULO 9	62
CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDA A REGÍMENES DE PROTECCIÓN.....	62
ART. 49. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	62
CAPITULO 10	63
IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	63
ART. 50. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	63
ART. 51. ESTUDIOS DE DETALLE	64
TITULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.....	65
CAPITULO 1	66
DISPOSICIONES COMUNES	66
SECCIÓN PRIMERA	66
ASPECTOS GENERALES.....	66
ART. 52. DEFINICIONES.....	66
ART. 53. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONAS	66
ART. 54. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUELO URBANO	67



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 55. DESTINO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	67
SECCIÓN SEGUNDA	68
REGULACIÓN DE USOS.....	68
ART. 56. CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU ADECUACIÓN	68
ART. 57. CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU INCIDENCIA EN EL MEDIOAMBIENTE	69
ART. 58. CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU FUNCIÓN	69
ART. 59. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES.....	73
SECCIÓN TERCERA.....	75
ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL	75
ART. 60. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS.....	75
ART. 61. AMBITO VIAL DE SERVICIO	76
ART. 62. CHAFLANES.....	77
ART. 63. PREVISIÓN Y CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS APARCAMIENTOS.....	77
ART. 64. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y ACABADO DE LOS EDIFICIOS	79
ART. 65. INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES UNITARIAS.....	79
ART. 66. OBLIGATORIEDAD DE LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y LINDEROS.....	80
ART. 67. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN	80
ART. 68. CONDICIONES ACÚSTICAS.....	81
ART. 69. ANDAMIOS Y GRÚAS.....	82
ART. 70. CONDUCCIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS	82
ART. 71. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.....	83
ART. 72. CHIMENEAS – EVACUACIÓN DE HUMOS.....	83
ART. 73. CORNISAS.....	84
ART. 74. ELEMENTOS SOBRESALIENTES A CORNISA.....	84
ART. 75. CUBIERTAS.....	85
ART. 76. CONSTRUCCIONES SOBRE CUBIERTA	85
ART. 77. INSTALACIONES EN LAS FACHADAS	86
ART. 78. MEDIANERAS O TESTEROS.....	87
ART. 79. PUBLICIDAD EXTERIOR	88
ART. 80. TOLERANCIA DE ALTURAS	88
ART. 81. TOLERANCIA DE PARCELA MÍNIMA.....	89
ART. 82. TRATAMIENTO DE RESIDUOS	89



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 83. VERTIDOS LÍQUIDOS.....	90
ART. 84. VALLADOS EN SUELO URBANO: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	91
ART. 85. VIVIENDAS INTERIORES.....	92
CAPITULO 2.....	93
NORMAS PARTICULARES PARA LAS DOTACIONES.....	93
SECCIÓN PRIMERA.....	93
NORMAS COMUNES A LAS DOTACIONES.....	93
ART. 86. DEFINICIÓN GENERAL.....	93
ART. 87. DIVISIÓN EN DOTACIONES PUBLICAS.....	93
ART. 88. USOS POSIBLES EN LAS DOTACIONES PUBLICAS.....	94
ART. 89. CARÁCTER PATRIMONIAL O DEMANIAL DEL SUBSUELO DE LAS DOTACIONES PUBLICAS.....	94
SECCIÓN SEGUNDA.....	95
NORMAS PARTICULARES DE LA RED VIARIA.....	95
ART. 90. REGULACIÓN DE USOS.....	95
ART. 91. AUTORIZACIONES PARA LA OCUPACIÓN DE VIA PÚBLICA VINCULADAS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	96
SECCIÓN TERCERA.....	97
NORMAS PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS.....	97
ART. 92. TIPO DE ORDENACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS TIPO QD, QE, QS Y QA.....	97
ART. 93. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE EXENTO PARA EQUIPAMIENTOS TIPO QD, QE, QS Y QA.....	97
SECCIÓN CUARTA.....	98
NORMAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	98
ART. 94. DEFINICIÓN.....	98
ART. 95. REGULACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	98



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 3	100
NORMAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	100
SECCIÓN PRIMERA	100
ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (NHT).....	100
ART. 96. ÁMBITO.....	100
ART. 97. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.....	100
ART. 98. SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS	100
ART. 99. INTERVENCIONES PARCIALES EN EDIFICIOS.....	101
ART. 100. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA Y CONSERVACIÓN DE ESTA ZONA	102
ART. 101. USOS PORMENORIZADOS	107
ART. 102. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN	107
ART. 103. OTRAS CONDICIONES	109
SECCIÓN SEGUNDA	110
ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)	110
ART. 104. ÁMBITO.....	110
ART. 105. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.....	110
ART. 106. SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS	110
ART. 107. INTERVENCIONES PARCIALES EN EDIFICIOS.....	110
ART. 108. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA Y CONSERVACIÓN DE ESTA ZONA	111
ART. 109. USOS PORMENORIZADOS	115
ART. 110. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN	116
ART. 111. OTRAS CONDICIONES	117
SECCIÓN TERCERA	118
ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA-I)	118
ART. 112. ÁMBITO.....	118
ART. 113. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.....	118
ART. 114. USOS PORMENORIZADOS	118
ART. 115. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN	119
ART. 116. OTRAS CONDICIONES	121



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN CUARTA.....	122
ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO-II (ACA-II)	122
ART. 117. ÁMBITO	122
ART. 118. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA	122
ART. 119. USOS PORMENORIZADOS	122
ART. 120. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN.....	123
ART. 121. OTRAS CONDICIONES.....	126
SECCIÓN QUINTA	127
ZONA TERCIARIO-I (TER-I)	127
ART. 122. ÁMBITO	127
ART. 123. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA	127
ART. 124. USOS PORMENORIZADOS	127
ART. 125. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN.....	127
ART. 126. OTRAS CONDICIONES.....	128
SECCIÓN SEXTA.....	129
ZONA TERCIARIO-II (TER-II)	129
ART. 127. ÁMBITO	129
ART. 128. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA	129
ART. 129. USOS PORMENORIZADOS	129
ART. 130. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN.....	130
ART. 131. OTRAS CONDICIONES.....	130
SECCIÓN SÉPTIMA.....	132
ZONA INDUSTRIAL MONTEOLIVETE (INA-M)	132
ART. 132. ÁMBITO	132
ART. 133. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA	132
ART. 134. USOS PORMENORIZADOS	132
ART. 135. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN.....	133
ART. 136. OTRAS CONDICIONES.....	134
SECCIÓN OCTAVA.....	135
ZONA INDUSTRIAL EL PLA-I (INA-PLAI)	135
ART. 137. ÁMBITO	135



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 138. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.....	135
ART. 139. USOS PORMENORIZADOS	135
ART. 140. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN	136
ART. 141. OTRAS CONDICIONES	137
SECCIÓN NOVENA	139
ZONA INDUSTRIAL EL PLA-II (INA-PLAII)	139
ART. 142. ÁMBITO.....	139
ART. 143. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.....	139
ART. 144. USOS PORMENORIZADOS	139
ART. 145. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN	140
ART. 146. OTRAS CONDICIONES	142
CAPITULO 4.....	144
ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	144
SECCIÓN PRIMERA	144
DISPOSICIONES COMUNES.....	144
ART. 147. DELIMITACIÓN.....	144
ART. 148. RÉGIMEN URBANÍSTICO	144
ART. 149. USOS, APROVECHAMIENTOS Y ACTUACIONES EN S.N.U.....	145
ART. 150. DIVISIONES Y SEGREGACIONES EN S.N.U.	146
ART. 151. PARCELACIONES URBANÍSTICAS	147
ART. 152. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE	149
ART. 153. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO NO URBANIZABLE	149
ART. 154. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS.....	149
ART. 155. CAMINO RURAL: CLASIFICACIÓN	149
ART. 156. VALLADO DE LAS PARCELAS RÚSTICAS: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	150
ART. 157. DIVISION EN CATEGORÍAS	151
SECCIÓN SEGUNDA	152
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZRC-AG).....	152
ART. 158. DEFINICIÓN Y CLASES.....	152



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 159. DISTINCIÓN ENTRE DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA	152
ART. 160. USOS PERMITIDOS CON CARÁCTER GENERAL	153
ART. 161. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGRICOLA ZRC-AG-1	153
ART. 162. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN PARA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES ZRC-AG-2	155
ART. 163. ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO	157
ART. 164. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN MUNICIPAL	159
ART. 165. SEPARACION DE EDIFICACIONES Y VALLADOS A LINDES Y CAMINOS	161
SECCIÓN TERCERA	163
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN HIDRÁULICA (ZRP-RI)	163
ART. 166. DEFINICIÓN	163
ART. 167. PROTECCIÓN HIDRAULICA (SNU-PH)	163
SECCIÓN CUARTA	164
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZRP-NA-1)	164
ART. 168. AMBITO DE LA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA FORESTAL	164
ART. 169. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	165
ART. 170. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS	166
SECCIÓN QUINTA	166
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CORREDOR VERDE (ZRP-NA-2)	166
ART. 171. DEFINICIÓN	166
ART. 172. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	167
SECCIÓN SEXTA	167
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ENTORNO DE BIC “EL CASTELLET” (ZRP-AF-1)	167
ART. 173. DEFINICIÓN Y AMBITO	167
ART. 174. ENTORNO BIC “EL CASTELLET” Y ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	167
ART. 175. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	168



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 176. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS.....	168
SECCIÓN SÉPTIMA.....	169
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA FONT AMARGA (ZRP-AF-2).....	169
ART. 177. AMBITO DE LA PROTECCIÓN ECOLÓGICA.....	169
ART. 178. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.....	169
ART. 179. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.....	170
ART. 180. CAPTACIONES DE AGUA.....	171
ART. 181. PUBLICIDAD ESTÁTICA.....	171
ART. 182. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	172
SECCIÓN OCTAVA.....	173
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-3).....	173
ART. 183. AMBITO DE LA PROTECCIÓN.....	173
ART. 184. IDENTIFICACIÓN Y ANCHURAS LEGALES.....	173
ART. 185. USOS PERMITIDOS.....	173
TITULO IV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.....	175
CAPITULO 1.....	176
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	176
D.T. 1ª. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	176
D.T. 2ª. RESERVA DE APARCAMIENTO.....	178
CAPITULO 2.....	179
DISPOSICIONES FINALES.....	179
D.F. 1ª. DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.....	179



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 1

OBJETO, AMBITO, CONTENIDO

ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El instrumento de planeamiento del que las presentes Normas Urbanísticas forman parte es el Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada de Villanueva de Castellón, por ser la tramitación de ambos planes simultánea, y cuya función es fijar la estrategia de evolución urbanística del municipio y los procesos de ocupación del suelo, en relación con el consumo de otros recursos y emisión de contaminantes, en el ámbito del término municipal, al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 26 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana en adelante LOTUP; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU; y demás legislación urbanística aplicable.

Las disposiciones del Plan General se aplicarán en la *totalidad del término municipal*, diferenciando los distintos tipos y categorías de suelo, y distinguiendo cuales de sus disposiciones tienen carácter de Ordenación Estructural y cuales son de Ordenación Pormenorizada.

ART. 2. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Los documentos con eficacia normativa del presente Plan General son:

1. Normas Urbanísticas
2. Fichas de Zona y Fichas de Gestión
3. Planos de Ordenación Estructural
4. Planos de Ordenación Pormenorizada
5. Catálogo de Protecciones de la Sección del Patrimonio Cultural
6. Catálogo de Protecciones de la Sección del Patrimonio Natural
7. Catálogo de Protecciones de la Sección de Paisaje



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

El resto de documentos que integran el presente (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información), así como los estudios monotemáticos específicos o parte de los mismos no normativa (estudio acústico, de paisaje), tendrán carácter informativo.

ART. 3. CONTENIDO DE LAS NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Las presentes Normas Urbanísticas tienen carácter normativo, diferenciando el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, así como las disposiciones que tienen el carácter de ordenación estructural de las que tienen el de ordenación pormenorizada.

1. El contenido de las Normas Urbanísticas de **carácter estructural** se concreta en:

- A) Regulación del régimen general propio de cada una de las clases de suelo. En especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica.
- B) División de territorio en zonas de ordenación estructural y establecimiento para cada una de los usos globales o dominantes y tipos básicos y establecimiento de las zonas de ordenación pormenorizada compatibles.
- C) Delimitación entre las zonas primarias del núcleo histórico tradicional.
- D) Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público no municipal, según su legislación sectorial.
- E) Definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar como Superficie Computable del Sector, así como régimen de edificación de los mismos.
- F) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento de desarrollo, los usos o intensidades de cada sector, así como los criterios para establecer las áreas de reparto y calcular los aprovechamientos tipo.
- G) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.

El contenido de los apartados F, G y H anteriores se contienen en las “Fichas de Planeamiento” y “Fichas de Gestión” que se incorporan a las presentes normas.

2. El contenido las normas urbanísticas propio de **la ordenación pormenorizada**, es el siguiente:

- A) Asignación de usos y tipos pormenorizados de edificación.
- B) Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación, en las diferentes zonas de ordenación urbanística.
- C) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.
- D) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria y regulación de las condiciones de edificación.
- E) Consideración para los suelos dotacionales del carácter demanial o patrimonial del subsuelo.
- F) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

ART. 4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Como documento independiente a la presente Normativa del Plan, se redactado los Catálogos de Protecciones de la Sección de Patrimonio Cultural, Patrimonio Natural y Paisaje, que contienen la relación de inmuebles y conjuntos de interés histórico artístico, arquitectónico, paisajístico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora, así como catálogo de yacimientos arqueológicos.



CAPITULO 2

VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

ART. 5. **VIGENCIA**

De acuerdo con el art. 56.8 de la LOTUP, el presente Plan y Normas Urbanísticas que lo componen entran en vigor, y son inmediatamente ejecutivos a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

Se prolongará su vigencia con carácter indefinido, conforme lo previsto en el art. 67 de la LOTUP, hasta su revisión o por la entrada en vigor de un Planeamiento de rango superior que afecte a su ámbito de aplicación.

ART. 6. **REVISIÓN Y MODIFICACIÓN**

- A. La alteración del contenido del presente Plan podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo en su conjunto o mediante la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen.
- B. La *revisión global del Plan General Estructural* supone adopción de nuevos criterios respecto a las directrices definitorias de la evolución urbana y vertebración territorial, los elementos de la red estructural o primaria o a la clasificación del suelo motivada por circunstancias que inciden sustancialmente en el planteamiento inicial del Plan, como pueden ser:
 - El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de más Suelo Urbanizable.
 - La aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la Ordenación.
 - Necesidades de suelo imprevistas debidas a implantación de una gran industria, promoción de viviendas a gran escala, etc.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Circunstancias ajenas al municipio como ejecución de alguna gran obra de infraestructura no prevista, localización de algún equipamiento a servicio de ámbito supramunicipal, etc.
 - Cualquier otra que suponga la pérdida de vigencia de los criterios básicos o alteración importante de las hipótesis de partida que agoten, contradigan o superen los objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto en el presente Plan General Estructural.
- C. La modificación implica alteración de alguna de las determinaciones del Plan que origina cambios aislados o intervenciones puntuales, como pueden ser:
- Variación de algún artículo de las Normas Urbanísticas para adaptarlo a nuevas disposiciones de rango superior o para clarificar su contenido o facilitar su interpretación.
 - Alteración parcial de la clasificación o calificación del suelo en alguna zona para adaptarla a nuevas condiciones o circunstancias, siempre dentro de los criterios básicos expresados en las directrices del Plan.
 - Rectificación de alineaciones en algún caso concreto para simplificar el replanteo o facilitar el trazado de viales.
 - Cualquier otro motivo que pueda dar lugar a alteraciones de tipo puntual que no sean relevantes ni alteren el planteamiento general, ni vayan en contra de los objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto en el Plan General Estructural.
- D. No constituirán modificación del Plan General:
- La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.
 - La complementación, adaptación o desarrollo de determinaciones realizada mediante plan parcial, plan de reforma interior y estudio de detalle, formulados en desarrollo del plan general estructural y sin alcance modificativo.
 - La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en la LOTUP.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.
- Los ajustes en el cálculo del aprovechamiento tipo, ya sea con motivo de la nueva medición del área de reparto o por la exclusión del mismo de terrenos dotacionales ya afectados a su destino, o por la aplicación de coeficientes de homogeneización, por razón de usos y tipologías edificatorias diferentes.

ART. 7. PRECISIÓN DE LINDES Y DE PARÁMETROS

- A. Las delimitaciones de sectores, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.
- B. La referida precisión de lindes deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
 - No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
 - No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
 - No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.
- C. Se admite una tolerancia del cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Por lo tanto no tendrán la consideración de modificaciones, las adaptaciones que se realicen como consecuencia de los aspectos anteriormente enumerados.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 3

EFFECTOS

ART. 8. PUBLICIDAD

Todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

ART. 9. OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada, e instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo al Plan General Estructural, de modo que cualquier actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas.

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

ART. 10. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Se califican como edificios o instalaciones fuera de ordenación, los existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten manifiestamente disconformes con lo dispuesto en el mismo, en los términos previstos en el art. 192 de la LOTUP. La definición expresa de los supuestos de fuera de ordenación, así como las obras permitidas en ellos, se recoge en las Disposiciones Transitorias de estas Normas Urbanísticas.



CAPITULO 4

INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO

ART. 11. INTERPRETACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas reguladoras se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada, prevaleciendo, en caso de duda, la interpretación más restrictiva del aprovechamiento privado del suelo o más favorable para la obtención de dotaciones y espacios públicos.

En caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan, prevalecerá la interpretación municipal.

ART. 12. RELACIÓN CON NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del Plan General Estructural, y subsidiariamente los preceptos de la legislación urbanística vigente y demás normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo, o en su caso, aquellas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

Las prescripciones y determinaciones objeto del presente Plan se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, cuyas prescripciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a cuanto por omisión no se relacione en aquel, entre las que destacan las siguientes:

- Ley 5/2014, de 26 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP;
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU ;
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, en adelante LPCCAA;



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL – PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26.4.1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en adelante RZCV o Reglamento de Zonas)

ART. 13. DESARROLLO DE LAS NORMAS

El Ayuntamiento podrá en desarrollo de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación del régimen local.

**TITULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE
CARÁCTER ESTRUCTURAL**



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 1

OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

ART. 14. OBJETIVOS GENERALES

Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, la planificación territorial y urbanística:

- a) Priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
- b) Fomentará la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- c) Incorporará la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.
- d) Optará de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
- e) Ordenará la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.
- f) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.
- g) Favorecerá la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Garantizará la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

i) Favorecerá el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

ART. 15. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijan criterios y objetivos que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y, en concreto en el presente Plan General, las siguientes.

1. Mejora de los entornos urbanos, conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

a) Mejora de los entornos urbanos.

- La mejora del entorno urbano, por lo que a la influencia del tráfico se refiere, se pretende resolver la ejecución y finalización de la Ronda Sur de la población, gracias a la puesta en servicio de la variante de la CV-560, que descongestione el tráfico que soporta el interior del casco urbano a su paso por la antigua travesía. La finalización de esta Ronda permitirá una mejor distribución del tráfico perimetral del núcleo urbano, evitando el paso obligado del tráfico por el entorno sur del Núcleo Histórico Tradicional.
- Como áreas degradadas, se identifican en el Estudio de Impacto Ambiental, aparte de las típicas de las periferias urbanas, dos de singular importancia: la antigua cantera abandonada en El Castellet, y la zona degradada por el inicio de construcción de una urbanización que nunca se llegó a concluir en la Teixonera (muy próxima al límite sur del término). El objetivo de recuperación de estas áreas se plantea por medio de los correspondientes proyectos de repoblación forestal en el segundo caso y de las actuaciones que se prevean en el correspondiente Plan Especial de Protección del B.I.C. "El Castellet", necesario en cumplimiento de la legislación sobre protección del patrimonio de la Comunidad Valenciana.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Con la finalidad de favorecer la calidad del ambiente urbano y facilitar la continuidad del uso de la bicicleta como medio de transporte, los programas de desarrollo de actuación integrada que desarrollen las zonas de crecimiento residencial y terciario, a través de sus documentos de urbanización, deberán tener en cuenta los siguientes cometidos: deberán incluir carril bici o señalar franjas de trayecto específico para esta, así como recorridos peatonales, debidamente diferenciados de la zona de tránsito rodado.

b) Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Los criterios para la elaboración del Catálogo de Protecciones de la Sección Patrimonial y para la declaración de Bienes de Relevancia Local, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio cultural, así como los de intervención sobre el mismo y sobre los núcleos históricos que se delimiten, se reflejan con detalle en los correspondientes documentos, sobre todo en el Catálogo de Protecciones de la Sección Patrimonial.

No obstante, la conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural responde a los siguientes criterios de orden estructural.

Por un lado contribuir a potenciar y posibilitar el disfrute y la protección efectiva del conjunto de elementos arquitectónicos y urbanísticos que forman parte del su patrimonio colectivo. Todo ello, partiendo una base científica de conocimiento y catalogación, estableciendo una adecuada normativa que regule el régimen legal de todos los elementos incluidos, y aportando una documentación que permita la actuación de la administración y facilite el control de sus construcciones y espacios más significativos, para la conservación, protección, reutilización y puesta en valor del patrimonio arquitectónico del término municipal de Villanueva de Castellón.

Para ello llevar a la práctica el cumplimiento de tres requisitos básicos:

Identificar, documentar y valorar el patrimonio arquitectónico de interés, estableciendo los niveles y formas de protección, las actuaciones que en ellos puedan realizarse y las que resultan inadecuadas, así como reglar todo el procedimiento para efectuarlas, con el objetivo de lograr la protección efectiva de los elementos catalogados.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Elaborar una documentación sistematizada de los distintos elementos que lo componen a fin de posibilitar y facilitar las actuaciones que en un futuro puedan plantearse por parte del Ayuntamiento, otros organismos de la administración o particulares para la recuperación, mantenimiento y revalorización de los mismos.

Reunir en un documento único aquellos datos e informaciones que ilustren la realidad del patrimonio arquitectónico, a fin de permitir un conocimiento más pormenorizado del mismo para conseguir, mediante una adecuada divulgación, su aprecio y revalorización, facilitando la realización de futuros trabajos de investigación sobre el mismo.

Todo ello dentro de un ámbito de selección en el que aspectos sustantivos como la arquitectura de autor, las adscripciones estilísticas o el carácter singular de las obras ya no son los únicos criterios a la hora de valorar o escoger los elementos susceptibles de ser preservados por el planeamiento.

En ese sentido será objeto criterio de selección del patrimonio aquel, natural o construido, socialmente válido, entendiéndose por tal no sólo aquel que posee un carácter reconocidamente monumental, histórico y paisajístico, sino también el integrado por obras anónimas, que sin duda son referencia de intervenciones generales estructurantes del territorio que en la actualidad, por medio de acciones limitadas de rehabilitación y reutilización puedan recuperar sus antiguas funciones, o albergar otras nuevas, y definir espacios que recualifiquen y valoren la trama urbana.

2. Equipamientos y dotaciones públicas.

El dimensionamiento actual de los equipamientos y dotaciones públicas se considera adecuado y proporcionado a las necesidades de la población, justificándose adecuadamente en la memoria justificativa del plan, por lo que no se establecen directrices especiales o singulares en este aspecto.

Dado que el presente plan no establece posibilidad significativa de reclasificación de nuevos suelos urbanizables, y ha sido estudiada la dotación de red primaria para abastecer a estas ampliaciones concretas permitidas, no cabe el establecimiento de directrices concretas de ampliación de la red de equipamientos y dotaciones.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

3. Acceso a la vivienda.

Por lo que respecta al acceso a la vivienda, e independientemente del porcentaje de suelo destinado a vivienda de protección oficial se establece en las fichas de planeamiento, es directriz del presente plan más que la consecución de una cantidad, la pronta obtención de la misma para la población.

Se establece como directriz social la integración de los sectores de población más desfavorecidos en el resto, para lo cual se debe fijar en las bases particulares de programación de los sectores residenciales, criterios de baremación de la ordenación que impidan la localización residual de los terrenos afectos a edificación protegida, estableciendo una valoración positiva de aquellas soluciones de diseño que propugnen la combinación de vivienda protegida con la de promoción libre o que doten a la situación de vivienda protegida de emplazamientos mejores por su calidad o integración con zonas dotacionales.

ART. 16. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

Las presentes directrices establecen los criterios y fines perseguidos con el establecimiento de las determinaciones sustantivas de la ordenación del plan, y por lo que a la ordenación se refiere, manifiestan de manera vinculante cuales han sido los principios inspiradores del modelo territorial propuesto, el nivel de actitud y respeto que se plantea ante el territorio de su término municipal, y las condiciones que se han de dar frente a eventuales cambios de la estructura urbanística proyectada.

1. Principio general ante cualquier modificación del planeamiento.

Las condiciones objetivas en que se debe fundamentar cualquier modificación del planeamiento existente, deben de seguir las pautas que se exponen en este apartado a la hora de formalizar la solución, que aunque parezcan un poco redundantes, no está de sobra su mención, y no son más que el respeto por los principios básicos y rectores del urbanismo, huyendo de las opciones caprichosas y oportunistas, que no vengan plenamente fundamentadas por la respuesta a una necesidad real conducida y dirigida desde el Ayuntamiento, y ante la que éste, como administración corresponsable de la actividad urbanística



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

junto con la Generalitat Valenciana, oriente inicialmente marcando las directrices y pautas para dar una respuesta que satisfaga siempre al interés público.

2. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

Los criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo, que deben servir de guía y respeto ante cualquier alternativa modificatoria que se plantee.

Las directrices de implantación de los crecimientos urbanísticos parten del reconocimiento de las tendencias naturales de asentamiento de la población, y del entendimiento de sus pautas de extensión apoyándose en los ejes naturales o artificiales existentes en el territorio. Dichos ejes que sirven de directriz están calificados como integrantes de la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas. Destacan, entre ellos, los ejes viarios de la carretera CV-560 a Poble Llarga y la Vía Morta (la huella del antiguo trazado de ferrocarril de RENFE expropiada pero que no se llegó a ejecutar).

La variante de la CV-560, que traza un arco por el sur de la población, debe entenderse como un límite a los crecimientos urbanísticos, no siendo permisible que la traspasen hacia el sur, para que quede garantizada su función de variante sin convertirse de nuevo en travesía. La función de ésta será servir de soporte al tráfico interurbano o entre municipios, despejando el que atraviesa la población por su interior. Por tal motivo, los crecimientos cercanos a la misma deberán resolver sus conexiones a partir de viario interior del casco urbano.

a) Crecimientos residenciales.

El criterio general seguido a la hora de orientar los crecimientos urbanísticos de tipo residencial, se apoya en el principio de crear un modelo de ciudad compacta en media – baja densidad, alrededor del propio núcleo de población actual, evitando los asentamientos residenciales dispersos, partiendo siempre del reconocimiento de las tendencias naturales de crecimiento de la población, así como de la extensión de este núcleo originario apoyándose en los ejes naturales o artificiales de crecimiento, en definitiva, en las huellas del territorio.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Por tanto, cualquier iniciativa modificatoria del planeamiento deberá justificarse en la estricta observancia de estos principios.

El núcleo originario de población es único y está perfectamente identificado en el casco urbano de la población. No obstante, ha existido una tendencia de vivienda de segunda residencia a implantarse en la parte suavemente alomada de sur del término municipal en cuantía discreta y no significativa hasta la fecha, que debe controlarse mediante la disciplina urbanística y la ejecución de las actuaciones previstas en la legislación para la minimización de los impactos territoriales.

b) Crecimientos industriales y terciarios

Teniendo en cuenta el uso industrial, el modelo global del término municipal orienta claramente el establecimiento de esta necesidad en el área lindante con la Autovía de Levante (A-7) en la zona conocida como “El Pla”, creando una estructura muy organizada, que aprovecha el emplazamiento privilegiado en cuanto a conexiones y circulaciones de la Autovía de Levante, para orientar en este lugar los crecimientos industriales, a partir del reconocimiento del planeamiento ya ejecutado en esta zona (sector “El Pla” y sector “El Pla-II”) que queda incorporado en este Plan General Estructural, considerando suficientemente satisfecha actualmente con esta superficie la demanda previsible de este uso en el desarrollo del Plan actual.

No obstante, y por lo que al uso industrial se refiere, no hay que olvidar dos factores más, que se citan a continuación.

Por un lado, se debe considerar que una población necesita un área próxima, sino estrictamente industrial, sí para dar cabida a las actividades de tipo terciarias, almacenes o de servicio a la población, que es dependiente de ella, y así crear un espacio propio que contribuya a extraer de la población aquellas actividades que pudieran interferir con el núcleo residencial por las molestias que puedan causar a las viviendas. Por ello, dentro de los criterios de ordenación se debe incluir el buscar una ubicación adecuada para éstas, que en nuestro caso se concreta en las unidades de ejecución de uso terciario (“Cementerí” y “Arcón”) que se sitúan al sur del núcleo urbano residencial.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

3. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables

Las presentes directrices excluyen la posibilidad de clasificación de nuevos suelos urbanizables de forma genérica en todo el término municipal, por entenderse conveniente para el modelo territorial adoptado en el presente Plan General Estructural, que considera suficiente la expansión prevista para responder a las necesidades del municipio en los próximos 20 años como mínimo y de acuerdo con el modelo de crecimiento no disperso por el que se opta, tal como ya se ha justificado anteriormente.

La condición anterior es coherente con el condicionamiento que se incorpora como directriz, a petición de la Dirección Territorial de Agricultura (informe de 6-4-2.011), en el sentido de recoger la imposibilidad de actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 5/2019 de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana y la Orden de 17 de Octubre de 2005 de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

Así mismo, queda excluida toda posibilidad de reclasificación de suelo no urbanizable protegido en suelo urbano o urbanizable, salvo que no se trate de la creación de un nuevo sector, sino que vengan determinadas por una mejora de precisión de lindes de un sector ya clasificado, y dentro de los límites que se establecen en el presente plan general estructural.

No obstante, y como una previsión ante eventuales nuevas circunstancias puntuales, se admiten las operaciones concretas dirigidas a precisar los lindes de las distintas calificaciones o clasificaciones existentes, en base a situaciones fácticas o de mayor detalle, alteración de supuestos o referencias tenidos en cuenta, no disponibles en el plan general o fruto de la mayor precisión de la cartografía, manteniendo siempre sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas, y con las limitaciones concretas que se establecen a tal efecto en las Normas Urbanísticas.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

La ordenación pormenorizada podrá ser objeto de mejora, mediante los instrumentos adecuados previstos en la legislación urbanística, siempre que se cumplan los objetivos y directrices de este Plan.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 2

NORMAS DE APLICACIÓN DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES

SECCIÓN PRIMERA

ESTUDIO DE PAISAJE

ART. 17. PREÁMBULO

El artículo 6.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana establece que *“el paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.”*

Así mismo, la definición propia del contenido del Estudio de Paisaje como instrumento previsto que acompaña al Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada de Villanueva de Castellón, específica en el apartado 3.3) del Anexo I de la citada Lotup, la necesidad del *establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.*

El desarrollo de estas normas debe por tanto, atender a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de paisaje y en especial, los referidos a los criterios generales de ordenación e integración paisajística expresados en el art. 8 de la Lotup, el cual indica:

“Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística.

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.”

Junto con las previsiones ya mencionadas, las presentes Normas de Integración Paisajística deben adaptarse a los Planes de Acción Territorial que puedan ser



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de afección al ámbito que nos ocupa, en especial el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y el Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Dicho plan, si bien no cuenta con una aprobación definitiva, incorpora unos Objetivos de Calidad Paisajística para los Paisajes de Relevancia Regional, en nuestro caso el PRR-38 Ribera del Xúquer, que se asumen e incorporan en la presente normativa.

Del mismo modo, la definición de la Infraestructura Verde municipal junto con la ya prevista según el art. 5 de la Lotup, permitirá garantizar la función ambiental y territorial de los distintos espacios que la conforman, estableciendo los usos y aprovechamientos compatibles con el mantenimiento y funcionalidad de la Infraestructura Verde.

ART. 18. DISPOSICIONES GENERALES

1. Naturaleza y finalidad

La presente normativa se formula según lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y cuyo objeto es complementar la normativa urbanística prevista en el Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada de Villanueva de Castellón.

Las normas que se establecen tienen como finalidad definir la localización y el diseño de las nuevas actividades, a fin de lograr un desarrollo sostenible.

2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas corresponde al Término Municipal de Villanueva de Castellón. Estas Normas forman parte de la Ordenación estructural y serán de obligado cumplimiento para aquellas actuaciones públicas o privadas que supongan una afección al paisaje.

3. Efectos

Las determinaciones de esta normativa serán obligatorias y ejecutivas desde el momento en que entre en vigor la publicación de la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Villanueva de Castellón.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

4. Vigencia y revisión

Las determinaciones de esta normativa entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente y seguirán vigentes con carácter indefinido hasta que no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.

La revisión de la presente normativa se acometerá en cualquier momento siempre y cuando hayan sido modificados los criterios que han determinado su redacción, para lo que se seguirán los mismos trámites que los seguidos para su aprobación.

5. Interpretación

La interpretación de esta normativa quedará a cargo del Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, empleando siempre el documento del Estudio de Paisaje como el que contiene los criterios y principios que orientan la presente normativa.

En aplicación de esta normativa prevalecerá siempre aquella interpretación que conlleve un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales. Y en caso de que la aplicación de la presente normativa entre en contradicción con otros documentos o normas, prevalecerá siempre la que tenga un mayor nivel de protección del paisaje.

6. Administración y gestión

La administración y gestión de esta normativa corresponde al Ayuntamiento de Villanueva de Castellón y su ejercicio se realizará sin perjuicio de las competencias que correspondan a las administraciones del Estado y de la Generalitat Valenciana.

ART. 19. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Criterios de ordenación e integración paisajística

La implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

ART. 20. NORMAS DE INTEGRACIÓN PARA LAS DISTINTAS UNIDADES DE PAISAJE

1. Normas generales

- a) La implantación de usos y actividades capaces de generar impacto paisajístico deberá realizarse de manera que minimice el efecto negativo sobre el paisaje, incorporando las medidas de integración paisajística que sean necesarias.
- b) En las zonas de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía definidas en la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera.
- c) La implantación de instalaciones requerirá su tratamiento mediante técnicas de integración paisajística, especialmente en paisajes urbanos tradicionales y paisajes rústicos.
- d) No se permitirá la instalación de carteles informativos, publicitarios o cualquier naturaleza sobre elementos naturales o sobre las edificaciones.

2. Unidad de Paisaje Agrícola

Abarca esta zona la mayor parte del término municipal, caracterizada por su dedicación al monocultivo de naranjas, donde no existe tendencia o demanda de implantación de viviendas, con una orografía predominantemente llana.

Respecto al uso agrícola, no tiene especiales valores respecto a las explotaciones del resto del suelo no urbanizable común, sino que más bien su diferenciación, como se acaba de explicar, radica en ser el soporte del sector básico de la agricultura.

Respecto de los usos y aprovechamiento de este suelo, se establecen los siguientes:

- a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, 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 12 m² 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.

- b) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.
- c) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

5.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

2. Unidad de Paisaje Fluvial

Esta unidad de paisaje comprende los cauces de agua principales y su entorno inmediato, que constituyen áreas afectadas por limitaciones al uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables, y en general, todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con las servidumbres y limitaciones que le son propias.

Los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de la Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3. Unidad de Paisaje Urbana

Esta unidad de paisaje comprende el ámbito consolidado de por la edificación y sus perímetros semiconsolidados o bordes urbanos. Su ubicación se centra en el núcleo urbano central del municipio y el núcleo urbano industrial situado al oeste del término municipal.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Respecto de las condiciones de integración paisajística para esta unidad de paisaje:

- a) No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje urbano tradicional o desfiguren su visión.
- b) Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

4. Unidad de Paisaje Forestal

La presente unidad de paisaje se define a partir de los terrenos caracterizados en el Plan de Ordenación Forestal, que aparecen inventariados como “forestal arbolado natural”, por el origen natural de agrupaciones de árboles con uso netamente forestal, sensiblemente ajustados a la mayor precisión de trabajo del presente plan general, siguiéndose en la medida de lo posible trazados de elementos localizables sobre el terreno como caminos, bancales, curvas de nivel, barrancos, etc.

En cuanto a su situación, estos terrenos presentan algunos puntos dispersos de masas arboladas que también se recogen con especial protección, y sobre todo se encuentran concentrados en dos áreas de mayor entidad, que son, por un lado, la franja de colindancia sur y sureste del término municipal consistente en la ladera de la sierra que forma este linde, y por otro lado en la montaña de El Castellet.

Estas zonas deben de preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas, quedando prohibidos todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien de proteger o regenerar, no pudiéndose llevar a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni actividades extractivas.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

5. Unidad de Paisaje El Castellet

Esta unidad de paisaje alberga el BIC denominado “El Castellet” junto con los terrenos afectados por hallazgos arqueológicos vinculados y el perímetro de esta zona determinado con elementos físicos fácilmente identificables en el terreno, a través de caminos y barrancos (Barranco de El Castellet y del Escuriet), y en última instancia con curvas de nivel que marcan claros cambios de orografía.

Esta unidad paisajística aúna el valor cultural, el forestal y el paisajístico, por la presencia de vegetación de monte bajo y su carácter de hito paisajístico.

Teniendo en cuenta la presencia de los restos de “El Castellet” en su cima, con consideración de Bien de Interés Cultural, y con objeto de preservar el área de influencia de actuaciones urbanísticas o usos incompatibles con su carácter, así como asegurar el sometimiento a la inspección y autorización de la Consellería competente en protección del Patrimonio, se define a su vez una zona de “entorno de BIC” alrededor de éste, que abarca toda la loma de El Castellet.

Este ámbito queda a expensas de la formalización de su correspondiente Plan Especial de Protección, que deberá definir con el detalle correspondiente, los usos y actuaciones previstas, siendo compatibles los usos forestales y cinegéticos en tanto no se redacte el citado plan.

6. Unidad de Paisaje Rural-Mixta

La Unidad de Paisaje Rural – Mixta se establece en el ámbito que se extiende suave y onduladamente al sur del término, a partir de la zona protegida de la sierra; se trata de suelos con bajo grado de vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, buen grado de accesibilidad a los recursos hídricos, y en definitiva suelos poco vulnerables al uso de vivienda aislada.

En esta zona existen núcleos de viviendas implantadas con una parcelación de características rurales propias del ámbito territorial y con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sobre las que no cabe la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o bien han quedado fuera de ordenación.

Este ámbito se reserva para su correspondiente estudio a través del correspondiente Plan Especial de Minimización de Impactos, cuya finalidad será



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

atender a las prescripciones previstas en la legislación para delimitar el ámbito a ámbito que se precisen regularizar.

Independientemente de esta cuestión, los usos y aprovechamiento previstos para este suelo son los siguientes:

a) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

ART. 21. NORMAS DE INTEGRACIÓN TOPOGRAFÍA, VEGETACIÓN, INTEGRACIÓN SONORA, LUMÍNICA Y PAISAJÍSTICA

1. Normas de integración paisajística en la topografía del terreno y en la vegetación

- a) Los taludes se realizarán de forma que se eviten los procesos erosivos, fijándolos lo antes posible mediante la plantación de especies autóctonas o en su caso con muros de hormigón.
- b) Se procurará la revegetación de las cuestas y laderas a fin de dar continuidad a las masas vegetales y no interrumpir el sistema de espacios abiertos.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- c) Las revegetaciones se realizarán con vegetación natural de la zona y se evitará el empleo de especies invasoras.
- d) Siempre que sea posible se emplearán especies hidropónicas, es decir, que no necesitan riego permanente.
- e) Los elementos arbóreos de gran porte en buen estado se preservarán en su ubicación actual y cuando no sea posible se trasladarán a las zonas verdes comunes.
- f) Los elementos topográficos artificiales tradicionales y significativos tales como muros, bancales, setos, caminos, acequias y otros similares se incorporarán como condicionante de proyecto proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.
- g) En el medio rural, cualquier actuación con incidencia en el territorio:
 - a. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente de interés, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
 - b. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de un incendio.
 - c. Evitará la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

2. Integración sonora y lumínica

- a) Se tomarán las medidas pertinentes para minimizar la contaminación acústica en aquellas zonas que, por sí mismas o por su cercanía a otras zonas, sean más sensibles a este factor en relación con el paisaje y en particular en el medio natural.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- b) Se tendrá en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación lumínica, adoptando en su caso las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.

3. Integración paisajística

En general, se intentará evitar los acristalamientos en actuaciones en suelo rural, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

- a) Los materiales utilizados para los acabados de fachadas y cubiertas deberán tener características de color, brillo y textura que se integren por su similitud a los usados en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro dentro del conjunto arquitectónico.
- b) En general, se evitará modificar las estructuras agropecuarias típicas o tradicionales que definan el paisaje agrícola característico del municipio, permitiéndose aquellos cambios que garanticen su mantenimiento o mejora.
- c) Se mantendrán aquellos elementos que ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, linderos, fajas de hierba, setos, acequias, caminos y similares.
- d) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria, guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación en la que se instalen.
- e) Cualquier actuación que modifique el paisaje de las zonas agrícolas irá acompañada de medidas de integración paisajística que reduzca al mínimo el impacto visual y paisajístico.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 22. NORMAS DE INTEGRACIÓN VISUAL DE EDIFICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

1. Normas de integración visual de las edificaciones

- a) Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto, se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
- b) Las actuaciones ubicadas en el entorno próximo de bienes inmuebles de valor patrimonial han de armonizar con ellos.
- c) Los proyectos de edificios, deberán fundar sus determinaciones en la interpretación de las invariantes de color del entorno, con el fin de garantizar la integración paisajística de las transformaciones y sustituciones de edificios.
- d) En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que la mezcla de calidades y texturas se reduzcan al mínimo imprescindible.

2. Normas de integración visual de las instalaciones

- a) En los puntos o recorridos de observación donde se sitúen las vistas más relevantes del paisaje se delimitará el entorno paisajístico inmediato y quedará prohibida la instalación de elementos que afecten a las vistas.

Se fijará desde la planificación urbanística y territorial las reservas de suelo por las que discurrirán las infraestructuras básicas y de movilidad desde el máximo respeto a la protección de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio y a la mitigación de los riesgos naturales e inducidos.

- b) Se integrarán las infraestructuras básicas y de movilidad en el paisaje, respetando en lo posible la topografía y la vegetación preexistentes, la



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

organización visual del paisaje y evitando una excesiva fragmentación del territorio.

Se considerará en la integración paisajística de las infraestructuras, los impactos desde las vías de comunicación y la visión panorámica lejana, la cuenca visual afectada por la intervención y su grado de visibilidad desde las visuales más frecuentes o relevantes.

- c) Se priorizará los pasillos o reservas ya delimitados para la implantación de nuevas infraestructuras, pero si es necesaria una nueva reserva o un nuevo corredor de infraestructuras se atenderá al posible uso de los mismos para todo tipo de infraestructuras.

Se pondrá especial énfasis en la disposición sobre el territorio de las nuevas infraestructuras atendiendo a criterios de orden y composición de volúmenes, materiales y tratamiento cromático, entre otros, que serán coherentes con el paisaje preexistente.

Se integrarán las infraestructuras obsoletas en la imagen paisajística del territorio, aprovechando las oportunidades que ofrecen estos espacios restaurados para mejorar la calidad y el uso y disfrute del territorio y del paisaje.

- d) Se aplicarán las medidas correctoras necesarias sobre los impactos negativos sobre el territorio a los proyectos de implantación de nuevas infraestructuras o de ampliación de las existentes, en particular sobre:

Las áreas urbanas, sus extensiones y en especial, los ámbitos urbanos con especiales valores patrimoniales.

Los espacios con valor ambiental, cultural o agrícola.

Los elementos y estructuras relacionadas con la actividad agrícola reconocidos como elementos configuradores del paisaje tales como la geometría del parcelario o los márgenes de piedra seca, entre otros.

3. Normas de integración territorial de las infraestructuras energéticas



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- a) Se promoverán mecanismos que permitan revertir los beneficios de estas instalaciones en la mejora y restauración de los paisajes que les rodean, contribuyendo al desarrollo rural y a la necesaria cohesión territorial.
- b) Se establecerán criterios territoriales para la localización de las infraestructuras energéticas, teniendo en cuenta, entre otros: la compatibilidad con la infraestructura verde, los pasillos determinados por el planeamiento urbanístico y territorial y atender al desarrollo rural.
- c) Las instalaciones energéticas evitarán la fragmentación visual del territorio, minimizarán su exposición visual y afectación a los fondos escénicos más emblemáticos y singulares.

4. Normas de integración territorial de las infraestructuras de telecomunicaciones

Se fomentará el uso compartido de las infraestructuras de telecomunicación para reducir sus impactos en el territorio. Para ello, se establecerán condiciones para las nuevas ubicaciones o el agrupamiento de instalaciones de telecomunicaciones en el territorio, de modo que se instalen en un solo soporte y que se ubiquen lejos de los edificios y los fondos escénicos más singulares y emblemáticos.

Se evitará la instalación de antenas u otros elementos similares en los espacios naturales y culturales de mayor valor, asegurando el tratamiento estético de las antenas y de los edificios de modo que se integren de la mejor forma posible en los fondos escénicos.

ART. 23. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y TERRITORIAL DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS

1. Normas generales

Los diversos crecimientos previstos, tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable, seguirán los siguientes criterios:

- a) Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

- b) Se tratarán adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno.
- c) Se tratarán adecuadamente los accesos al municipio y su secuencia visual. Protegiéndose y ordenando las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación.
- d) Se Integrará paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente.
- e) Se preservarán las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación.

Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.

- f) Las áreas para actividades económicas se ubicarán preferentemente en zonas que causen el menor impacto visual posible, y especialmente fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos, respetando franjas de afección visual, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.

2. Normas particulares para los suelos urbanizables

Los distintos sectores de Suelo Urbanizable previstos por el Plan General Estructural, atenderán a los siguientes criterios de diseño y ordenación:

- a) Sector Horts de Llevant-II:



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Dispondrá el ámbito dotacional de zona verde paralelo al actual trazado de la vía ferroviaria FGV, disponiendo de suficientes elementos arbóreos para garantizar una barrera natural.

El viario perimetral del sector se ordenará de tal modo que permita el paseo y observación del entorno natural circundante, suponiendo al mismo tiempo una barrera efectiva frente al medio agrícola colindante.

b) Sector Ronda Monteolivete – Sector Est:

1ª. Se adecuará e integrará el trazado de la Vía Morta al paseo perimetral del sector, así como su conexión con el ámbito urbano consolidado.

2ª. El ámbito lindante a la antigua travesía de la carretera CV-560 dispondrá de una franja de separación a la misma conformada por la dotación pública de zona verde, dispuesta en forma de bulevar, cuya función principal será la de conformar un colchón ambiental y paisajístico de los usos residenciales respecto del viario de la antigua travesía.

SECCIÓN SEGUNDA

ESTUDIO DE MOVILIDAD

ART. 24. NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD

Para alcanzar los objetivos específicos que componen el objetivo global de una movilidad sostenible, y tras identificar las principales carencias, necesidades, oportunidades de mejora, así como la problemática de la movilidad urbana de Villanueva de Castellón, se han determinado una serie de actuaciones a nivel global. Las cuales, podemos resumir en los siguientes puntos:

1. Peatonalizar parte del viario del centro del núcleo urbano.

En determinadas calles del centro urbano, por sus dimensiones y conectividad con el resto del viario, pasarán a ser calle peatonal. En estas vías se permitirá únicamente el tráfico peatonal y el de bicicleta. El paso de vehículos quedará restringido únicamente para carga y descarga. Quedará por tanto, totalmente



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

prohibido el estacionamiento de vehículos en estas vías y se dará prioridad absoluta al peatón y al ciclista.

Se incluyen dentro de este grupo el vial tipo A, y parte de los tipos B, C y D (Plano O 02 del Estudio de movilidad).

2. Vial mixto.

Se crearán calles mixtas de circulación donde se integrará el carril bici en la calzada de tráfico de vehículos. En este tipo de viales tendrán preferencia absoluta las bicicletas sobre cualquier otro tipo de vehículo.

Se incluyen dentro de este grupo el vial tipo K, y parte de los tipos B, C, D e H (Plano O 02 del Estudio de movilidad).

3. Vial con carril bici.

Se colocará integrado en las aceras cuyas dimensiones lo permitan, el carril bici paralelo a la calzada de circulación de vehículos.

Se incluyen dentro de este grupo los viales tipo E, F, G, I, J, L, y parte del tipo H (Plano O 02 del Estudio de movilidad).

4. Viales de conexión con los núcleos disgregados de población (planos O 01 y O 02 del Estudio de Movilidad).

Se realiza la previsión de una red de viales de conexión con los núcleos disgregados de población, así como con los núcleos urbanos de poblaciones cercanas.

Estos viales serán a modo de corredores verdes favorables para el tránsito en bicicleta o peatonal; para uso diario de conexión, de paseo o también de esparcimiento.

Los antiguos viales de conexión con Senyera y Sant Joan d'Enova sustituidos por la variante CV-560, serán dotados de carril bici y pasos peatonales en los cruces con la misma.

Así mismo, para la conexión con el Polígono Industrial "El Plà", se han planteado tres trazados posibles. El que discurre por el camino de Santa Ana y paralelo a



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

la Acequia Escalona, es un trazado ya existente; mientras que los otros dos tienen tramos pendientes de obtención y ejecución.

5. Reserva de suelo dotacional para aparcamiento disuasorio (plano O 02 del Estudio de Movilidad).

Se destina una zona próxima a la estación para aparcamiento disuasorio (park & ride) accesible desde el resto del núcleo urbano y con zonas habilitadas para el aparcamiento de vehículos, motocicletas y bicicletas.

En estos momentos, se encuentra en trámite de aprobación el proyecto de remodelación de las estaciones de ferrocarriles de la línea 1 de FGV, entre las que se encuentra la de Villanueva de Castellón. En dicho proyecto se ha previsto la ubicación del aparcamiento disuasorio (park & ride) ubicado dentro de la propiedad de FGV en una franja lateral anexa a las vías de ferrocarril.

La capacidad para automóviles del aparcamiento será, como mínimo de unas 20 plazas, a falta del estudio pormenorizado que se realice en el proyecto de ejecución de parking. En caso de que la capacidad prevista en el proyecto sea inferior a 20 plazas será necesario un anexo justificativo de la imposibilidad de albergar dichas plazas, así como los informes favorables necesarios de FGV.

SECCIÓN TERCERA

ESTUDIO ACÚSTICO

ART. 25. NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO

1. Utilización de asfalto sonorreductor (microaglomerado M10 o 14), en las nuevas infraestructuras de transporte PRV13, PRV14, PRV15 y PRV16 (Variante), así como en las rotondas de la PRV16. Este asfalto proporciona una atenuación que va desde 3 dB a 5 dB.
2. Reducción de la velocidad máxima de la PRV16 (Variante), a 60 km/h, para rebajar los niveles acústicos.
3. Instalación de una pantalla acústica a lo largo de la variante PRV16, de 5 m. de altura.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

4. Exigir a los edificios que se tengan que construir en la vías primarias, un aislamiento de fachada $D_{2m,nT,Atr}$ mínimo de 37 dB, en habitaciones (dormitorio, salón, etc.). Para ello, se recomienda disminuir el número y tamaño de las ventanas o huecos, o utilizar materiales más aislantes.
5. En el diseño arquitectónico de las viviendas, ubicar las zonas de descanso, en la parte más aislada de la misma, para evitar así niveles de ruido más elevado.
6. En caso que, las medidas correctoras no mejoren los objetivos de calidad acústica, se podría concluir, que por imposibilidad técnica y económica no se pueden rebajar los niveles de ruido del sector.
7. Cuando los niveles de ruido sean causados por infraestructuras de transporte y nunca superen en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad acústica, no precisará la adopción de un Plan de Mejora de la calidad acústica por parte de la Administración Pública competente (según el art 53.3 de la Ley 7/2002).
8. En caso, que los valores se superen en más de 10 dB(A), se adoptará por parte de la Administración Pública competente en el sector un Plan de Mejora de la Calidad Acústica.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 3

INFRAESTRUCTURA VERDE

ART. 26. INFRAESTRUCTURA VERDE

A tenor de los criterios establecidos en la legislación urbanística, el territorio del término municipal objeto del presente Plan General se clasifica en:

Tal y como se define en la Lotup, la Infraestructura Verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Así mismo, el art. 4.3 de la Lotup indica:

“Artículo 4 La infraestructura verde: concepto y funciones

(...)

3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la consellería competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano.”

Por otra parte, el art. 5.3 de la Lotup indica:

“Artículo 4 La infraestructura verde: concepto y funciones

(...)

3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura; y su exclusión, en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento, deberá ser objeto de una justificación detallada.”

ART. 27. ELEMENTOS INCLUIDOS EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE

El presente Plan General incorpora los elementos de la Infraestructura Verde identificados por el Estudio de Paisaje y el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Dichos espacios cumplen con lo previsto en el art. 5.2 de la Lotup, donde se indica lo espacios que forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, que en el caso de Villanueva de Castellón son:

- Lugares de Interés Comunitario – Riu Xúquer, definidos en la Red Natura 2000 según el Acuerdo de 10 de julio de 2001, del Consell y cuya competencia autonómica queda expresamente reconocida en el Acuerdo de 25 de abril de 2014, del Consell, por el que se adecuan los espacios protegidos de la Red Natura 2000 marinos y marítimo-terrestres al reparto de competencias en el medio marino establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Tal y como se indica en su correspondiente ficha de la Red Natura 2000, LIC del Riu Xúquer tiene como fin incluir esencialmente los hàbitats acuáticos del riu Xúquer en el tramo comprendido entre la presa de Tous y su desembocadura. La razón de su protección se basa en la existencia de poblaciones de diversas especies de ictiofauna de interés, así como el área delimitada el cauce del riu Sellent, en cual conserva en tramos de su cauce áreas con una elevada calidad.

- Suelo Forestal Estratégico incluido en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana, según Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, siendo en nuestro caso el propio del Castellet y la prolongación en el término municipal de Villanueva de Castellón de la Sierra de les Salines.

Así mismo, está incluida en la Infraestructura Verde la red principal de barrancos y acequias, siendo estos:

- Barranco del Escuriet



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Barranco de “El Castellet”
 - Barranco de Cuenca
 - Barranco de “La Fuente Poveda”
 - Barranco al suroeste del término, que discurre junto a la Colada de Rafol o de les Covetes.
 - Acequia Escalona
 - Acequia de Carcaixent
- Vías Pecuarias, cuya legislación de aplicación es la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 3/2014, de 11 de julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

En nuestro caso, corresponde a la Colada de Rafol (de 3-4 m. de anchura legal) y la Colada-Azagador de Teixonera a Manuel / Cañada Real de Castilla (de 37,50 m. de anchura legal). Para ambos casos, el art. 21.4 de la Ley 3/2014 especifica que las vías pecuarias tendrán la condición de suelo no urbanizable protegido, con la anchura legal que figure en la clasificación.

Al margen de los espacios ya incorporados a la Infraestructura Verde por aplicación directa de la legislación autonómica, el presente Plan General incorpora los siguientes espacios como Infraestructura Verde Municipal:

- Font Amarga: ámbito próximo al Castellet situado a los pies de las elevaciones montañosas del sur del término municipal, que cuenta con especiales valores naturales y ecológicos.
- Suelos de Protección Forestal: situados en las formaciones montañosas y en dos pequeñas elevaciones en el ámbito de Utxera, complementan los suelos forestales estratégicos.
- Corredores de comunicación: en concreto, la CV-560 que atraviesa la población de oeste a este, el Camino de Santa Ana, la Vía Morta y el Camí Vell d'Alberic.
- Corredor verde: se corresponde al ámbito definido entre el Camí de Santa Ana y la ribera del Río Albaida, extendiéndose por el sur hasta los suelos de protección forestal y el Paraje de Font Amarga.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 28. NORMAS DERIVADAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

La normativa del PATFOR define, en su art. 25 los usos y servicios propios del suelo forestal, que fundamentalmente son:

“a) Mantenimiento y regeneración de las formaciones forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, ya sean espontáneas o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, de regulación, biodiversidad, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas, así como las actividades de regeneración de zonas forestales degradadas.

b) Actividades, tales como la silvicultura, relacionadas con la obtención de los bienes derivados de los servicios de producción de los ecosistema forestales, como maderas, leñas, cortezas, pastos, frutos, resinas, plantas aromáticas, plantas medicinales, setas y trufas, productos apícolas y, en general, los demás productos y subproductos propios de los terrenos forestales. No tendrán la consideración de cambio de uso las roturaciones y labrados necesarios para la realización y/o mantenimiento de repoblaciones y plantaciones forestales, realizadas según lo legalmente previsto.

c) Actividades relacionadas con el suministro de los servicios ambientales de regulación y culturales, proporcionados por los ecosistemas forestales, tales como la actividad cinegética, la actividad piscícola, el uso excursionista, turístico, recreativo y pedagógico de los montes.

d) Los cultivos agrícolas con finalidad cinegética, paisajística, de fomento de la biodiversidad o de protección de incendios.

e) La construcción de pistas o caminos forestales e infraestructuras necesarias para la provisión de los servicios ambientales, como áreas recreativas, observatorios forestales, etc., siempre que hayan estado previamente autorizadas.

f) Cualquier otro uso o actividad relacionada que no haga perder al suelo su carácter forestal.”

- B.I.C. El Castellet, así como su entorno, que cuenta con declaración genérica y anotación R-I-51-0010757 de 24 de abril de 2002, conforme la



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores modificaciones.

- Suelos con peligrosidad de inundación, incluidos en el Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Valenciana. Principalmente, dichos suelos se sitúan en la confluencia del Rio Albaida con el Rio Xúquer, su ribera y el ámbito noreste lindante con el término municipal de Alberic.
- La regulación propia de estos suelos viene determinada según el nivel de peligrosidad considerado en los modelos del Instituto Cartográfico Valenciano, predominando los riesgos bajo y geomorfológico.
- Cauce Fluvial del Rio Albaida, que junto a la afección anterior, está sujeta a la regulación propia del así como del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 4

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN SECTORIAL

ART. 29. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A tenor de los criterios establecidos en la legislación urbanística, el territorio del término municipal de Villanueva de Castellón se clasifica en:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo Urbanizable
- c) Suelo No Urbanizable, subdividido en las siguientes categorías:
 - o suelo no urbanizable común
 - o suelo no urbanizable protegido

La citada clasificación del territorio se delimita en el plano E-01 del Plan General Estructural, pudiendo variar en el futuro a través de documentos de modificación del mismo de acuerdo con la legislación urbanística y las limitaciones establecidas en las Directrices Estratégicas previstas en el Capítulo 1 del presente Título.

ART. 30. SUELO URBANO

1. El Plan clasifica como suelo urbano *el suelo con urbanización consolidada*, para el que se prevé la gestión mediante actuaciones aisladas, que comprende todas parcelas que ya eran solares o han adquirido tal condición en desarrollo del Plan General de 1.989, añadiendo casos puntuales y excepcionales del borde de la población actual, que se encuentran integrados en la malla urbana, pero que les falta algún servicio para considerarse solar, y que tratándose de manzanas o unidades urbanas equivalentes, cuentan al menos 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.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Se incluyen en esta clase de suelo las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

2. Se considera *suelo urbano sin urbanización consolidada*, los terrenos que el plan sujeta el régimen de actuación integrada, que se encuentran en los siguientes casos:

a) Los terrenos que estando previamente urbanizados se hayan en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana, o simplemente para ceder y urbanizar el suelo dotacional necesario para la conversión del solar de determinadas parcelas. Tal es el caso de las siguientes áreas:

- Unidades de Ejecución del ámbito del Carrer Sant Doménech y la Unidad de Ejecución Camino del Cementerio.

- Unidad de Ejecución de la zona "Arcón".

- Unidad de Ejecución del antiguo campo de fútbol "Virgilio Bernabeu"

b) Así mismo, también se han incluido como suelo urbano sin urbanización consolidada, las áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, como la Unidad de Ejecución "Casco Urbano Este" y la Unidad de Ejecución "El Pla".

ART. 31. SUELO URBANIZABLE Y DELIMITACIÓN SECTORIAL

Es aquel que se pretende incorporar mediante la acción urbanizadora al proceso urbanístico, a través de su gestión mediante actuaciones integradas, y supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización previa programación de los mismos.

Todo el suelo clasificado como Urbanizable por el presente Plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) o adscritos a estos para su obtención (Red



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Primaria Adscrita) mediante inclusión en sus áreas de reparto. La delimitación sectorial figura en el plano E-02 del Plan General Estructural.

Los sectores de suelo urbanizable previstos por este Plan son:

- Sector 1 Horts de Llevant II
- Sector 2 Ronda Monteolivete
- Sector 3 Est

Las condiciones establecidas para el desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable, así como las de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, son las que establecen en el presente Título y en las respectivas Fichas de Zona y Gestión.

ART. 32. SUELO NO URBANIZABLE

Constituye el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que, dada su zonificación básica rural y en virtud de la protección conferida por la normativa sectorial, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas con el objeto de que permanezcan al margen de la actividad urbanizadora y preservadas sus características y valores ambientales, territoriales, paisajísticos, económicas y culturales que poseen.

La división en categorías de las zonas rurales se contiene en el siguiente capítulo.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 5

ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ART. 33. GENERALIDADES

El presente Plan General Estructural, a efectos de diferenciar las áreas en las que se divide en territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística que regule la implantación de los diferentes usos del suelo de una manera homogénea, diferencia entre Zonas de ordenación y Dotaciones.

Las Dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las Zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico y espacio de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica en título independiente para ellas.

ART. 34. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y USOS GLOBALES

De acuerdo con lo establecido en el artículo artículo 21 de la LOTUP, el territorio se divide en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles de nivel pormenorizado.

Conforme a lo anterior y con lo establecido en el art. 27 de la LOTUP y ateniéndonos a la nomenclatura del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, para los suelos urbanos o urbanizables, y a la LOTUP, para esta clase de suelo, la zonificación del territorio se estructura en las zonas de uso global o dominante, o ZONASESTRUCTURALES, que se desarrollan en los siguientes artículos, en función de la clase de suelo.

ART. 35. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Zonas de uso global Residencial: Comprende las zonas de ordenación estructural cuyo uso dominante es el residencial, incluyendo la delimitación del



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

núcleo histórico y sin perjuicio de su compatibilidad con el terciario dentro de los usos pormenorizados compatibles, con el siguiente detalle:

ZONA URBANIZADA - NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH):

Uso global: Residencial.

Tipos básicos de edificación: Vivienda entre medianeras en sistema de ordenación por alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana compacta o manzana cerrada.

Zonas de ordenación compatibles: Residencial manzana compacta, con determinaciones estéticas específicas.

ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL-1 – AMPLIACIÓN DE CASCO (ZUR-RE-1):

Uso global: Residencial.

Tipos básicos de edificación: Manzana compacta, manzana cerrada, bloque adosado.

Zonas de ordenación compatibles: Residencial manzana compacta o manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado, las mismas tipologías para uso terciario.

Por el papel que desempeñan en el conjunto de la población, se consideran integrantes de la presente zonificación de nivel estructural de “zona de expansión de casco urbano”.

ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL – 2. BLOQUE ADOSADO/EXENTO (ZUR-RE-2)

Uso global: Residencial.

Tipos básicos de edificación: bloque adosado o volumen contenedor.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Zonas de ordenación compatibles: manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado, residencial unitario o múltiple en volumen contenedor.

Dentro de esta zona se incluyen las manzanas situadas junto al acceso oeste de la población desde el puente del Río Albaida, que se desarrollan a lo largo de la C/ Sant Domenech, antiguo sector Horts de Llevant y L'Almena.

ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL-1. BLOQUE ADOSADO (ZND-RE-1)

Uso global: Residencial.

Tipos básicos de edificación: manzana cerrada, bloque adosado.

Zonas de ordenación compatibles: manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado.

ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL-2. BLOQUE ADOSADO / EXENTO (ZND-RE-2)

Uso global: Residencial.

Tipos básicos de edificación: bloque adosado o volumen contenedor.

Zonas de ordenación compatibles: manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado, residencial unitario o múltiple en volumen contenedor.

Zonas de uso global Terciario: Comprende las zonas de ordenación estructural cuyo uso dominante es el terciario, dispuesto en el perímetro de la población con objeto de mejorar su conexión con las redes de transporte.

ZONA URBANIZADA TERCIARIA. BLOQUE ADOSADO/EXENTO (ZUR-TR)

Esta zona la integran dos pequeñas áreas situadas al sur del Camí Cementeri y Ronda Sud, que forman el borde urbano, con pocas expectativas residenciales por la cercanía del cementerio y buena conexión con accesos a la población,



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

que por sus particularidades de consolidación actual industrial, requieren una nueva ordenación que se proyecta desde el plan general y una gestión integrada. Por ello se incluyen en unidades de ejecución, sobre suelo con ordenación pormenorizada desde el Plan de Ordenación Pormenorizada, de “Cementerí” y la denominada “Arcón”.

Uso global: Terciario, en cualquier uso o modalidad.

Tipos básicos de edificación: bloque adosado, bloque exento.

Zonas de ordenación compatibles: Manzana compacta, bloque adosado, o bloque exento, volumen contenedor o volumen específico.

Zonas de uso global Industrial: Comprende las zonas de ordenación estructural cuyo uso dominante es el industrial y que se disponen fundamentalmente en el ámbito de El Pla, junto a la autovía A-7, así como el encavle industrial en el suroeste de la población.

ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL-. BLOQUE EXENTO (ZUR-IN)

Se trata de una zona industrial donde domina la industria aislada en gran superficie de tipo ligero.

Uso global: Industrial, de tipo medio o ligera.

Tipos básicos de edificación: Bloque exento o bloque adosado, volumen específico y volumen contenedor.

Zonas de ordenación compatibles: Industrial en bloque adosado, bloque exento, volumen contenedor o volumen específico.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 36. ZONAS PRIMARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con lo establecido en la LOTUP, el suelo No Urbanizable queda dividido en las siguientes categorías o zonas de ordenación estructural:

1. Suelo No Urbanizable Común
 - a. Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG-1) (viviendas no permitidas)
 - b. Zona rural común régimen general (ZRC-AG-2) (minimización de impactos ambientales)
2. Suelo No Urbanizable Protegido:
 - a. Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Protección Hidráulica.
 - b. Zona rural protegida natural (ZRP-NA-1). Protección Forestal.
 - c. Zona rural protegida natural (ZRP-NA-2). Protección Corredor Verde.
 - d. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-1). Protección Entorno B.I.C. El Castellet.
 - e. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-2). Protección Ecológica-Font Amarga.
 - f. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-3). Protección Vías Pecuarias.

Además de las zonas de ordenación anterior, existen áreas con protección derivada de la aplicación de una legislación sectorial, para el tratamiento de los bienes de dominio público no municipal (afectando a todas las clases de suelo), que no son zonas primarias, sino áreas sometidas a unas limitaciones concretas que se superponen al régimen urbanístico de la zona por donde discurren.

La regulación específica de estas zonas primarias se contiene en título específico de las presentes normas.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 6

RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ART. 37. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA

El planeamiento delimita suelo que, bien porque ya existe en él o bien porque se reserva para su obtención, se destina a implantar dotaciones de titularidad y uso público o equipamientos de titularidad privada, que por su función o relevancia contribuyen a la articulación del territorio y de la población.

Los elementos y terrenos que cumplen la función anterior, constituyen una red unitaria que articula, conecta y proporciona los espacios y servicios más importantes para el territorio y la población.

XARXA PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURES I DOTACIONS PÚBLIQUES EXISTENTS		Classe de sòl	Administració pública titular
PCV	XARXA PRIMÀRIA		
PCV-1	CV-560 Carretera Pobla Llarga	SU - SNU	Diputació
PCV-2	Camí de Santa Ana	SNU	Ajuntament
PCV-3	CV-562 Carretera a Manuel iSenyera	SNU	Diputació
PCV-4	CV-561 Carretera a S. Joan d'Enova	SNU	Diputació
PCV-6	CV-542 Carretera a Alberic	SNU	Diputació
PCV-7	Travesia dels Motxals	SNU	Ajuntament
PCV-8A	Camí de la Vía Morta (Sòl Urbà i Horts de Llevant)	SU-Suble-SNU	Ajuntament / Estatal
PCV-9	Camí de la Fillola (Font Amarga)	SNU	Ajuntament
PCV-10	FGV Valencia Villanueva de Castellón	SU - Suble - SNU	G.V.
PCV-11A	Ronda Sud	SU	Ajuntament
PCV-13	Camí Les Foies	SNU	Ajuntament
PCV-15	Camí Vell de la Pobla Llarga	SNU	Ajuntament
PCV-16	Variant de la CV-560	SNU	Diputació
PCV-A	Eix Nord-Sud trama urbana	SU	Ajuntament
PCV-B	Eix Est-Oest I trama urbana	SU	Ajuntament
PCV-C1	Ronda Nord	SU	Ajuntament
PCV-D	Ronda l'Almenà - Raco de Cifre - Av. de Cuba	SU	Ajuntament
PCV-E	Ronda Monteolivete	SU	Ajuntament
PCV-F	Av. Blasco Ibanyez - Av. Estació	SU	Ajuntament
PCV-G	C/ Plà, C/ Virgilio Bernabeu	SU	Ajuntament
PCV-H	Eix Est-Oest II trama urbana	SU	Ajuntament
PCV-I	C/ La Sèquia - Argentina	SU	Ajuntament
PCV-J	C/ Remigio Sanchis	SU	Ajuntament
PCV-K	C/ Sector El Plà	SU	Ajuntament
	Via Pecuaría: Colada del Rafol, amplaria legal 4-5 metres	SNU	Estatal
	Via Pecuaría: Canyonada Reial de Castilla, amplaria legal 75 m.	SNU	Estatal



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Los elementos integrantes de la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas son los que aparecen grafiados en los planos correspondientes de red primaria así como los que se relacionan en las siguientes tablas, en las que se diferencia los existentes, de los que se trata de reservas previstas para su obtención.

XARXA PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURES I DOTACIONS PÚBLIQUES EXISTENTS		Classe de sòl	Administració pública titular	Superfície (m2s)
PQ	EQUIPAMENTS			Superfície (m2s)
PQE-1	Centre Ocupacional "El Castellet"	SU	Ajuntament	1.979
PQE-2	Guarderia	SU	Ajuntament	1.704
PQE-3	Teatre Ideal	SU	Ajuntament	553
PQE-4	Casa de la Cultura	SU	Ajuntament	920
PQE-5A	Inst. Batxillerat Vicent Gandía	SU	pública (G.V.)	7.293
PQE-6A	CEIP Severí Torres Zona 1 (al Est Ronda l'Almenà)	SU	pública (G.V.)	4.015
PQE-6B	CEIP Severí Torres Zona 2 (al Oest Ronda l'Almenà)	SU	pública (G.V.)	9.500
PQE-7	Antic Cinema d'estiu California, part Nord	SU	Ajuntament	1.197
PQE-8	Església Parroquial Ntra.Sra. de la Assumpció	SU	Església Catòlica	976
PQD-9	Poliesportiu municipal	SU	Ajuntament	47.633
PQS-10	Centre de Salut	SU	pública (G.V.)	1.765
PQS-11	Centre dels Nostres Majors	SU	Ajuntament	1.110
PQA-12A	Ajuntament, Casa Consistorial	SU	Ajuntament	415
PQI-13	Mercat municipal	SU	Ajuntament	1.112
PQI-14	Cementeri	SU	Ajuntament	10.482
PQI-15	Antiga Càmera Agrària	SU	Ajuntament	1.011
PQI-16	Estació FGV	SU	pública (G.V.)	223
PQI-17	Dipòsit aigua potable	SU	Ajuntament	362
PQI-18	Ecoparc	SU	Ajuntament	2.101
PQE-20	Auditori - Antic Cinema Rex	SU	Ajuntament	609
PQD-22	Piscina municipal	SNU	Ajuntament	5.572
PQM-23	Dotacional Múltiple	SU	Ajuntament	377
PQI-24	Col·lector general d'aigües pluvials nucli població	SU/Suble/SNU	Ajuntament	
PQI-25	Xarxa general suministrament aigua potable	SU/SNU	Ajuntament	
PQI-26	Col·lector general de clavegeram	SU/Suble/SNU	pública (G.V.)	
PQI-27	Subestació de transformació elèctrica	SNU	Iberdrola SA	13.672
SUBTOTAL EQUIPAMENTS DE LA R.P. EXISTENTS				114.580
PV	ZONES VERDES			Superfície (m2s)
PVJ-1	Parc de L'Estació (art.24.1.c LOTUP)	SU	Ajuntament	11.518
PVJ-2	Ronda Sur-Cementeri (art.24.1.c LOTUP)	SU	Ajuntament	2.322
SUBTOTAL PARCS URBANS EXISTENTS				13.840



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

RESERVA DE DOTACIONES PÚBLICAS DE LA XARXA PRIMARIA PENDENTS D'OBTENCIÓ		Classe de sòl	Titularitat actual		Sup. Total (m2s)
			Pública	Privada	
PCV	XARXA VIARIA				
PCV-C2	Ronda Nord Accés Horts de Llevant	SU			1.447
PCV-5	Vial accés Institut Vicent Gandia	S.Uble.		1601	1.601
PCV-8B	Via Morta (tram intermig)	SU / S.Uble.	Ajunt./Estatal	Privada	---
PCV-8C	Via Morta (tram Sudest)	SU/S.Uble./SNU	Ajunt./Estatal	Particular	---
PCV-8D	Via Morta (tram Nord)	S.Uble.	Estatal	Particular	---
PCV-11B	Semivial Ronda Sud	S.Uble.		4.219	4.219
PCV-12	Accés Camí Santa Ana	SNU	671	4.581	5.252
PCV-14	Ronda Est	S.Uble.		6.547	6.547
	Ruta Verda de la Vía Morta	SNU	Estatal		
	SUBTOTAL RESERVA XARXA VIARIA PRIMÀRIA			16.948	19.066
PQ	EQUIPAMENTS				
PQE-5B	Ampliació Institut Vicent Gandia	S.Uble.		10.122	10.122
PQE-6D	CEIP Severí Torres Zona 3 (reserva el sòl urbà)	SU		65	65
PQE-6E	CEIP Severí Torres Zona 4 (reserva el sòl urbà)	SU		2.466	2.466
PQD-21	Camp de futbol (C/ Virgilio Bernabeu)	SU		6.495	6.495
PQA-12B	Ampliació Ajuntament (actual Sèquia Escalona)	SU		426	426
	SUBTOTAL RESERVA EQUIPAMENTS DE LA X.P.			19.575	19.575
PV	ZONES VERDES				
PVP-1	Parc Riu Albaida (art.24.1.c LOTUP)	S.Uble		36.927	36.927
	SUBTOTAL RESERVA ZONES VERDS DE LA X.P.			36.927	36.927
	TOTAL SÒL DE RESERVA DOTACIONAL			73.450	75.568

ART. 38. COMPUTO DE LA RED PRIMARIA

A efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por la LOTUP para la Red Secundaria, todos los elementos de la Red Primaria de este Plan General, en los que además concurren las condiciones mínimas que a estos efectos establece el art. 36 y el Anexo IV de la LOTUP en relación el apartado IV relativo a las normas para el cómputo de estándares.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 7

TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

ART. 39. DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES COMUNES

En esta categoría se agrupan los suelos que sirven de soporte y protección a la red de comunicaciones básica del municipio, así como a la plasmación de las áreas de servidumbre y afección de los bienes de dominio público o sujetos a legislación reguladora de la materia para su mejor protección o funcionalidad, no constituyendo realmente una superficie concreta según tipos, sino una regulación específica y protectora del bien que se añade a la del tipo de suelo no urbanizable por el que discurren.

Su delimitación expresa se refleja en el plano de servidumbres legales. Para todos los casos su límite y regulación es resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Protección de vías pecuarias
- Protección y reserva de la red viaria
- Protección del sistema ferroviario

ART. 40. PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS

1. La protección de estos bienes de dominio público queda regulada en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en los Reglamentos que la desarrollen.
2. Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.
3. Las superficies calificadas como PRV- vía pecuaria, se destinarán al tránsito ganadero. Así mismo, podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

finés, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en arts. 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

4. Las magnitudes de anchura legal y necesaria que se deben respetar en las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son, tal como se grafía en el plano de ordenación correspondiente, las siguientes:
 - a) Colada-Assagador del Rafol, localizada al oeste del término municipal:
 - con anchura legal de 3-4 metros;
 - longitud aproximada en metros = 4.000
 - b) Cañada Real de Castilla:
 - anchura de 75'22 metros, la mitad de esta anchura (37,61 m.) corresponde al término de Xàtiva;
 - longitud aproximada en metros = 300.
5. No se permitirá en este tipo de suelo ningún tipo de edificaciones, transformaciones, movimientos de tierra y vertidos que no hayan sido previamente autorizados por los organismos competentes y dispongan de licencia municipal para tal fin.
6. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

ART. 41. PROTECCIÓN Y RESERVA DE LA RED VIARIA

1. La principal infraestructura viaria existente en el término es la siguiente:
 - N-340, Autovía de Levante, del Ministerio de Fomento, y vial de servicio unidireccional.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- CV-560 (VP 1038), Carretera de la Pobla Llarga a Navarrés por Sumacárcer, de la Diputación de Valencia.
- CV-564 (VP 1033), Carretera a Senyera, de la Diputación de Valencia.
- CV-562 (VP 1033), Carretera a Manuel y Xàtiva, de la Diputación de Valencia.
- CV-561 (VV 1039), Carretera a Sant Joan d'Enova, de la Diputación de Valencia.
- CV-542 (VV-1052), Carretera a Alberic, de la Diputación de Valencia.
- Variante de la CV-560 (VP-1038) de la Pobla Llarga a Navarrés por Sumacárcer (Az-137).

2. La legislación de aplicación para las CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA es la siguiente:

- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 14/2.005, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (DOGV 30-12-05).
- Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana, Decreto 23/95 de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano.

3. Se establecen según esta normativa las siguientes zonas de servidumbre y limitaciones a la propiedad, para las CARRETERAS CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE A LA GENERALITAT VALENCIANA Y DIPUTACIÓN DE VALENCIA, y que discurren por nuestro término municipal, correspondientes a las “restantes carreteras” que *no* son autopistas, autovías y vías rápidas, carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica:

Zona de dominio público: Terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de **3 metros** a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: Espacio delimitado por dos líneas situadas a **25 metros** desde la línea exterior de la calzada más próxima, *excepto cuando exista plan o proyecto debidamente aprobado que recoja otra anchura*, como la de 18 metros



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

derivada de la situación anterior a la modificación por la Ley 10/2005 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

A este respecto, será de aplicación la zona de protección de 18 metros derivada de la aprobación autonómica de los siguientes documentos, en su ámbito espacial de aplicación:

TIPO DE PLAN	TITULO	TRAMO CARRETERA AFECTADO	APROBACION DEFINITIVA
HOM	Homologación Sector "Sudoest"	Travesía de la CV-560 a su paso por el casco urbano.	20/10/1997 Cons. (DOGV 25/03/1998)
HOM	Homologación Sector "El Pla"	Tramo de la CV-560 lindante con el sector, zona de protección que se desarrolla al sur de la carretera (18 m), y por tanto interior al sector ya ejecutado.	20/06/2000 CTU (DOGV 22/08/2000)
HOM	Homologación Sector "Monteolivet"	Travesía de la CV-560 lindante con el sector, zona de protección que se desarrolla al Sur de la carretera, y por tanto interior al sector, ya ejecutado. Variante de la CV-560, zona de protección (18 m.) hacia el Norte, interior al sector, ya ejecutado.	12/09/2000 Cons. (DOGV 6/11/2000)
HOM	Homologación modificativa y Plan Parcial sector industrial "El Pla II"	Tramo de la CV-560 lindante con el sector, zona de protección (18 m.) que se desarrolla al sur de la carretera, y por tanto interior al sector, ya ejecutado.	29/1/2004 CTU (DOGV 2/7/2004)

La zona de protección de la variante CV-560, es de 25 metros, excepto en puntos concretos lindantes con suelo urbano, tal como se refleja en los planos de ordenación.

En la *zona de dominio público* de estas carreteras de la Comunidad Valenciana, no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En las *zonas de protección* de las carreteras de la Comunidad Valenciana no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En la *zona de protección* podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la *zona de protección* de las carreteras de la Comunidad Valenciana, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

4. La legislación de aplicación para las CARRETERAS DEL ESTADO es la siguiente:
 - Ley 25/1988, de 29 de julio, Ley de Carreteras (BOE núm. 182, de 30-7-88).
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23-9-94).

5. De acuerdo con la legislación anterior, y para la carretera que nos ocupa N-340, Autovía de Levante, del Ministerio de Fomento, y vial de servicio unidireccional, que tiene la categoría de AUTOVÍA, se establecen las siguientes limitaciones, en función de las zonas de dominio público, servidumbre o afección, que son las siguientes:

Zona de dominio público: Terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **8 metros** a cada lado de la autovía,



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno situadas a un lado y al otro de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **25 metros** en autovías, medidas desde las citadas aristas.

Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno situadas a un lado y al otro de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **100 metros** en autovías, medidas desde las citadas aristas.

Línea límite de edificación: Consiste en dos líneas situadas a un lado y al otro de la carretera, situadas a una distancia de **50 metros** en autovías, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente desde las citadas aristas.

En la *zona de dominio* público de esta carretera del Estado, sólo se pueden realizar obras o instalaciones previa autorización del Ministerio (actualmente el Ministerio de Fomento), cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

En las *zonas de servidumbre* de esta carretera estatal, no se permiten obras ni usos, excepto aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio. Tampoco se permite la realización de cerramientos o la colocación de obstáculos que impidan el acceso a esta zona.

Por el contrario, pueden autorizarse el almacenamiento de materiales, estacionamiento de vehículos y el paso de conducciones (de agua, electricidad, etc.). Si en ella existe un edificio construido, sólo se permiten obras de reparación, pero no de aumento de volumen o consolidación.

En la *zona de afección*, cualquier tipo de obra e instalaciones, el cambio de uso o destino de las mismas, plantar o talar árboles, precisa de la autorización del Ministerio. En las construcciones e instalaciones existentes sí es posible realizar obras de reparación y mejora, con autorización, pero, en ningún caso, obras de aumento de volumen o de incremento del valor de expropiación.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

El suelo entre la *línea límite de edificación* y la zona de afección es edificable de acuerdo con el planeamiento. En el suelo comprendido entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, no se permiten construcciones de obra fija, pero sí instalaciones ligeras y desmontables, todo ello de acuerdo con las especificaciones del art. 87 del Reglamento General de Carreteras.

ART. 42. **PROTECCIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO**

1. La línea ferroviaria que penetra en el término municipal es la línea 1 de FGV de Bétera a Villanueva de Castellón, teniendo en la población su estación final de línea.

2. Dado que esta línea es de titularidad de la Comunidad Autónoma Valenciana, le es de aplicación la siguiente legislación sectorial en materia de ferrocarriles:

- Ley 16/1987, de 30 de julio, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE núm. 182, de 31-7-97).
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE núm. 241, de 8-10-90).

3. De acuerdo con la legislación anterior, y para la línea que nos ocupa, se establecen las siguientes limitaciones, en función de las zonas de dominio público, servidumbre o afección, que son las siguientes:

La zona de dominio público está integrada por los terrenos ocupados por la vía férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de terreno de **8 metros** de anchura (en suelo urbanizable y suelo no urbanizable) o de **5 metros** (en suelo urbano), reducible a 2 metros excepcionalmente, a ambos lados de la plataforma, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

A efectos de identificación de la arista exterior de la explanación, ésta suele estar a una distancia de 3'30 metros, como mínimo, respecto del eje del carril más cercano. Como ambos carriles están situados a un metro de separación uno del otro, la explanación suele ocupar, como mínimo una franja de 7'60 metros de anchura.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En la zona de dominio público sólo se permiten obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario, previa autorización del organismo titular del mismo.

La zona de servidumbre está formada por sendas franjas de terreno a ambos lados de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de **20 metros** (en suelo urbanizable y suelo no urbanizable) o de **8 metros** (en suelo urbano).

En ella, no se permite la realización de nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo casos excepcionales y previa autorización.

La zona de afección está formada por sendas franjas de terreno a ambos lados de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de **50 metros** (en suelo urbanizable y suelo no urbanizable) o de **25 metros** (en suelo urbano).

En la zona de afección se debe recabar autorización de la empresa titular de la línea, para cualquier obra de edificación y reedificación, instalaciones fijas o móviles, el cambio de uso o destino, plantar o talar árboles, o que impliquen limitaciones al servicio ferroviario.



CAPITULO 8

CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN APLICABLES

ART. 43. AREAS DE REPARTO

De acuerdo con el art. 68.4.Aa) de la LOTUP, *“el área de reparto es el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.”*

Siguiendo los criterios para su delimitación establecidos en el art. 32 de la LOTUP, se determinan las áreas de reparto del término municipal, distinguiendo los siguientes supuestos:

- Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado
- Áreas de Reparto uniparcelarias
- Áreas de Reparto en suelo urbanizable

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

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

ART. 44. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En suelo urbano no consolidado, se delimitan áreas de reparto de acuerdo con lo establecido en el art. 75 de la LOTUP, no adscribiéndose suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Siguiendo el criterio del art. 75.3 de la LOTUP, el suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad, y el área de reparto deriva de su correspondiente unidad de ejecución.

Las Areas de Reparto delimitadas con sus correspondientes unidades de ejecución, son las siguientes:

- A.R. de la UE nº 1, C/ Sant Domenech
- A.R. de la UE nº 2, C/ Sant Domenech
- A.R. de la UE nº 3, C/ Sant Domenech
- A.R. de la UE "Cementerí"
- A.R. de la UE "Arcón"
- A.R. de la UE "Ronda Sud"
- A.R. de la UE "C/ Virgilio Bernabeu"
- A.R. de la UE "Casco Urbano Este"

Los datos de superficies y aprovechamientos se contienen en las fichas de gestión, que como parte integrante de las normas urbanísticas, se adjuntan en anexo a éstas.

ART. 45. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.El método escogido para establecer las áreas de reparto en suelo urbano consolidado se acoge al art. 76 de la LOTUP, de tal modo que la delimitación de las mismas se presume implícitamente efectuada por aplicación directa de las reglas que establece el artículo 76 de la LOTUP, quedando los aprovechamientos tipo directamente determinados por ley.

Esto supone que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización integrará un área de reparto. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada unos de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En estas áreas de reparto, el aprovechamiento urbanístico subjetivo –o aprovechamiento susceptible de apropiación- coincide con el aprovechamiento tipo, que en este caso por tratarse de áreas de reparto uniparcelarias coincide con el aprovechamiento objetivo que derive de la regulación de las distintas ordenanzas.

2. Asimismo se podrá acordar la sujeción del suelo urbano consolidado al régimen de las Actuaciones Integradas con motivo de la apertura de una calle o ejecución de otra obra pública similar por parte de la Administración que convierta en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada.

En este caso no será necesaria la delimitación de Unidad de Ejecución, procediéndose a la cesión y equidistribución del viario así como al reparto de los costes de urbanización en proporción a los aprovechamientos objetivos de las parcelas afectadas, sin alteración de los aprovechamientos subjetivos de sus titulares.

ART. 46. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE

Las áreas de reparto en suelo urbanizable de los nuevos sectores creados por el plan general comprenden un sector completo y suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribe a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada, de acuerdo con el criterio estipulado en el art. 75.1 de la LOTUP.

El presente Plan General determina en el nuevo suelo urbanizable tres áreas de reparto que comprende los sectores, elementos de la red primaria adscritos, aprovechamiento tipo y superficie total que se muestran en cuadro que se muestra más adelante.

La parte vinculante de la red primaria adscrita es la “*superficie*” que se plasma en la tabla siguiente, en concordancia con las fichas de gestión, constituyendo la concreción del elemento una propuesta coherente, que no obstante podrá ser modificada por el Ayuntamiento en el momento de la programación, en función



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de circunstancias impredecibles de interés público, o del orden real de incorporación de las diferentes actuaciones al desarrollo urbanístico.

CUADRE RESUM DE LES AREES DE REPARTIMENT DELS NOUS SECTORS URBANITZABLES DEL PLA GENERAL											
CODI SECTOR	DENOMINACIÓ	AREA DE REPART.	SUPERF. SECTOR	APROF.	APROF.	SUPERFICIE	RED PRIMARIA ADSCRITA			APROFIT.	SUP.TOTAL
				PONDERAT (AOp)	PONDERAT AR	INT. SECTOR	Intercambiable	Vinculate	TIPUS	AREA DE	
		AR		SECTORS	AR	SECTOR	Elements proposats	Sup.	Total Sup	AT	SupAR
			m2s	UDA	UDA	m2s	Codi	m2s	m2sh	UDA/m2s	m2s
			"SS"			"SSdi"			"RPad"	Aop / SupAR	"SSdi+Rpad"
ZND RE-1	Horst de Llevant II	AR-1	57.593	41.976	41.976	57.593			37.236	0,4427	94.829
							PVP-1	Part que corresponga de: Parc Riu Albaida (art.24.1.c LOTUP) Element sencer:	29.038		
							PCV-11B	Semivial Ronda Sud	4.219		
							PCV-C2	Ronda Nord Accés Horts de Llevant	1.447		
							PQE-6D	CEIP Severí Torres Zona 3 (reserva el sòl urbà)	65		
							PQE-6E	CEIP Severí Torres Zona 4 (reserva el sòl urbà)	2.466		
ZND RE-1	Ronda Monteolivete	AR-2	65.927	37.864	37.864	65.927			19.612	0,4427	85.539
							PVP-1	Part que corresponga de: Parc Riu Albaida (art.24.1.c LOTUP)	7.889		
							PCV-5	Vial accés Institut Vicent Gandia	1.601		
							PQE-5B	Ampliació Institut Vicent Gandia	10.122		
ZND RE-2	Este	AR-3	80.716	35.012	35.012	80.716			0	0,4338	80.716
TOTAL			204.235	114.853	114.853	204.235			56.848		

En las fichas de gestión de las actuaciones integradas previstas en suelo urbanizable, se detallan los datos de superficies, aprovechamiento y cargas urbanísticas que se acompañan como documentación de carácter normativo en el presente Plan General.

ART. 47. ADSCRIPCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS EXTERNAS A LAS AREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

A las distintas áreas de reparto que se crean a partir de los nuevos suelos urbanizables con uso dominante residencial, se les imponen cargas urbanísticas externas, para satisfacer la necesidad contribuir a la conexión de los sectores con las redes generales de servicios demandadas por el plan general, costeando y ejecutando las mismas, y que por tanto corresponden a elementos pertenecientes a la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas.



**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN**

La fijación concreta de las cargas urbanísticas se plasma en las fichas de gestión de las actuaciones integradas, que como parte normativa se adjuntan en las normas urbanísticas del presente Plan General.

Los elementos de urbanización que entran en el reparto de cargas, con adscripción a los diferentes sectores y sus correspondientes áreas de reparto, conforme al análisis del equilibrio en su reparto realizado en la memoria justificativa, se muestran en la tabla siguiente, donde se plasma: el carácter de carga fija o variable (intercambiable) para cada sector, su superficie real (m²s), el coeficiente corrector de valor de su urbanización (coef.corr.urb) y la superficie corregida que se denomina “unidades de urbanización equivalente” (m²s*).

Siendo normativo por tanto para cada sector y correspondiente área de reparto el carácter fijo o variable de la carga asignada, y la cantidad de “unidades de urbanización equivalente” (m²s*) que le corresponden.

En la siguiente tabla se establece la distribución de cargas externas de urbanización de terrenos de la red primaria que corresponde a cada sector y correspondiente área de reparto, expresando las “unidades de urbanización equivalente” (m²s*) y su correspondencia con la superficie real (m²s).

DISTRIBUCIO DE CÀRREGUES EXTERNES D'URBANITZACIO DE TERRENYS ENTRE SECTORS RESIDENCIALS													
SECTOR	AREA DE REPARTIMENT	AR	APROF. FONDEJAT		PARTICIPACIO	VALOR TOTAL TEORIC	VALOR TOTAL ASSIGNAT	DESVIACIO	PROPORCIO	ASIGNACIO CONCRETA DE CÀRREGUES EXTERNES D'URBANITZACIO		SECTOR	AREA DE REPARTIMENT
			UDA	%						€	€		
ZND RE 1	Horst de Llevant II	AR-1	41.976	36,55%	1.053.790	2.260.986	1.207.195	114,6%		PCV-11B Urbanització semivial Ronda Sud	4.210	ZND RE 1	Horst de Llevant II
										PCV-C2 Ronda Nord accés Horts Llevant	1.447		
										Urbanització part proporcional PVP-1A Horts Llevant	29.038		
									1.053.790				
ZND RE 2	Ronda Monteolivete	AR-2	37.864	32,97%	950.554	622.309	-328.245	-34,5%		PCV-S Urbanització vial Institut Vicent Gandia	1.601	ZND RE 2	Ronda Monteolivete
										Urbanització part proporcional PVP-1A Sector Monteolivete	7.889		
ZND RE 3	Este	AR-3	35.012	30,48%	878.951	0	-878.951	-100%			0	ZND RE 3	Este
TOTALS			114.853	100,00%	2.883.295	2.883.295			2.883.295				

El reparto o asignación concreta de las cargas urbanísticas con carácter variable o intercambiable, podrá ser modificado en los documentos de desarrollo del plan general, a instancias del ayuntamiento y fundado en prioridades de interés público, debiéndose mantener en todo caso la cantidad de “unidades de urbanización equivalente” (m²s*) asignadas a cada sector por el presente plan general, pudiéndose admitir variaciones que no superen en más de un 15 % la cantidad que correspondería del reparto proporcional respecto del aprovechamiento objetivo asignado a cada área de reparto por el plan general, cuestión que deberá verificarse conjuntamente para todas las áreas de reparto de uso dominante residencial.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 48. CONTRIBUCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AL PAGO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN EN LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN

La administración competente, y en su caso, el Ayuntamiento, de conformidad con el art. 77 de la LOTUP, así como en la vigente legislación estatal, recibirá los excedentes de aprovechamiento resultado de las cesiones obligatorias con destino a patrimonio público de suelo, libre del pago de cargas de urbanización.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 9

CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDA A REGÍMENES DE PROTECCIÓN

ART. 49. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

A fin de cumplir con los mínimos regulados de edificabilidad destinada a vivienda de protección pública, se plantean los siguientes porcentajes a prever en las actuaciones de urbanización, de acuerdo con la distribución por sectores y unidades de ejecución de la tabla siguiente:

Nº VIV. I POBLACIO POTENCIAL SECTORS RESIDENCIALS PENDENTS DE DESENVOLUPAR I PREVISIO VPP								
SECTOR	NOM	IER	S.C.S.	m2t res	%aprov. per a VPP	m2t VPP m2t lliure	nº viv. aprox. (14375 m2 VPP) (170 m2 lliure)	% VPP estimació
UE- Sant Domenech 1	Carrer Sant Domenech (ord pom S Urba des de PG)		6.931	6.598	10,00%	660 5.938	5 35	12%
							40	
UE- Sant Domenech 2	Carrer Sant Domenech (ord pom S Urba des de PG)		10.539	11.790	10,00%	1.179 10.611	8 62	12%
							71	
UE- Sant Domenech 3	Carrer Sant Domenech (ord pom S Urba des de PG)		2.936	2.964	10,00%	296 2.667	2 16	12%
							18	
SU-Virgilio Bernabeu	Carrer Virgilio Bernabeu		8.363	4.487	10%	449 4.038	3 24	12%
							27	
ZND RE-1	Horst de Llevant II	0,73	57.593	41.976	30,00%	12.593 29.384	88 173	34%
							260	
ZND RE-1	Ronda Monteolivete	0,57	65.927	37.864	30,00%	11.359 26.505	79 156	34%
							235	
ZND RE-2	Este	0,38	80.716	30.445	30,00%	9.134 21.312	64 125	34%
							189	
TOTAL			224.641	131.638		131.638	812	27%



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 10

IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ART. 50. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo del Plan General mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

1. Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General Estructural en Suelo Urbano, se tramita por procedimiento simultáneo previsto en el art. 58 de la LOTUP, el Plan de Ordenación Pormenorizada. Para este mismo ámbito se podrán redactar Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. El desarrollo de los Suelo Urbanizables podrá desarrollarse mediante Planes Parciales, cuyo ámbito mínimo será el de un Sector.

3. En el ámbito del Suelo No Urbanizable, se deberán desarrollar los siguientes instrumentos de planeamiento:

A. Específicamente, la ordenación pormenorizada de las Actuaciones de Minimización de Impactos en la Zona de Ordenación Estructural ZRC-AG-2, Zona Rural Común Agropecuaria, se definirá mediante un Plan Especial de Minimización de Impactos regulado en los artículos 211 y siguientes de la LOTUP.

La ordenación estructural incluye la delimitación del ámbito de la actuación integrada de minimización de impactos, sin perjuicio de que el perímetro exacto de la actuación pueda concretarse en la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada incluirá el perímetro exacto de la actuación, la red de servicios urbanísticos y, en su caso, las dotaciones públicas que fueran necesarias, las edificaciones existentes, así como las diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

B. La Zona Rural Protegida por afecciones correspondiente al entorno de protección del BIC del Castellet se ordenará mediante un Plan Especial de Protección de Entorno BIC, de acuerdo con las determinaciones del artículo 39.3 de La Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

ART. 51. ESTUDIOS DE DETALLE

En orden a lo dispuesto en el art. 41 de la LOTUP, el Plan General prevé la actuación urbanística mediante Estudios de Detalle, en los siguientes supuestos y ámbitos:

- a) En las zonas consolidadas por la edificación en suelo urbano, donde el sistema de ordenación sea por "Alineación a Vial" se permite la redacción de estudios de detalle a fin de retranquear la edificación respecto a la alineación. En este caso, el estudio de detalle deberá plantear el mismo tratamiento para lienzos o lados completos de manzana, planteando un mínimo de retranqueo de 2 metros. Sin embargo, no se permitirá con este fin la redacción de Estudios de Detalle en la zona de núcleo histórico ni ampliación de casco.
- b) En todo el suelo urbano y urbanizable, se prevé la redacción de éstos con las finalidades previstas en el art. 41 de la LOTUP.
- c) La construcción de viviendas interiores prohibida con carácter general, podrá permitirse mediante la redacción previa de estudio de detalle, que deberá cumplir las condiciones específicas que se detallen. En todo caso la construcción de estas viviendas no podrá vulnerar la tipología tradicional y propia del núcleo histórico ni de los edificios catalogados.

Los promotores de estudios de detalle que fijen alineaciones de vial o interiores, o cualquier otro parámetro de la ordenación, deberán aportar al mismo un Plano Refundido de la Ordenación Pormenorizada sobre el soporte documental del Plan General.

**TITULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS
DE CARÁCTER PORMENORIZADO**



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 1
DISPOSICIONES COMUNES

SECCIÓN PRIMERA

ASPECTOS GENERALES

ART. 52. DEFINICIONES

Salvo que las normas urbanísticas establezcan lo contrario, resultan de aplicación al presente Plan las definiciones que figuran en el título segundo del Reglamento de Zonas.

Las Normas expresadas en el presente Título, tienen por objeto la regulación de la edificación teniendo en cuenta los parámetros propios de cada sistema de ordenación, definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

En suelo ordenado pormenorizadamente, el Plan establece para cada zona los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

En suelo urbanizable sin ordenación, será el planeamiento de desarrollo el que, de acuerdo con las normas de cada zona, fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en el presente Título, no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de cada zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

ART. 53. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONAS

La normativa aplicable a cada zona de ordenación urbanística se establece recogiendo la más similar de las del Reglamento de Zonas, optando por reproducir el texto completo de la regulación de dicha zona, de manera que



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

en casos muy concretos o para zonas completas se introducen matizaciones o regulaciones complementarias que se consideran necesarias.

ART. 54. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUELO URBANO

Las Zonas de Ordenación Urbanística son una determinación de carácter pormenorizado, que constituyen cada una de las áreas en las que es aplicable una misma normativa urbanística, para la asignación de usos y tipologías edificatorias, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural, regulando los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada parcela, y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento.

El Plan de Ordenación Pormenorizada prevé las siguientes Zonas de Ordenación en Suelo Urbano:

Residenciales:

Núcleo histórico (NHT)
Ampliación de casco (ACA)
Ampliación de casco – I (ACA-I)
Ampliación de casco – II (ACA-II)

Terciarias:

Terciario – I (TER-I)
Terciario - II (TER-II)

Industriales:

Industrial Monteolivete (INA-M)
Industrial El Pla - I (INA-PLAI)
Industrial El Pla – II (INA-PLAII)

ART. 55. DESTINO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Conforme el art. 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, los



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Así mismo, podrán ser destinados también a usos de interés social, con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

SECCIÓN SEGUNDA

REGULACIÓN DE USOS

ART. 56. CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU ADECUACIÓN

El Plan de Ordenación Pormenorizada prevé en función de su adecuación para cada Zona del territorio, la siguiente clasificación de usos:

1. Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino general de cada Zona.
2. Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la Zona.
3. Uso Complementario: es aquel cuya implantación debe acompañar necesariamente al uso global o permitido previsto, en la proporción máxima que establezca la norma en relación a estos.
4. Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
5. Uso Transitorio o Provisional: es aquel cuya implantación, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado y en todo caso vinculado a la estacionalidad, revocable a voluntad de la administración actuante conforme la legislación urbanística en vigor.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 57. **CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU INCIDENCIA EN EL MEDIOAMBIENTE**

El Plan de Ordenación Pormenorizada prevé en función de su incidencia sobre el medioambiente, la siguiente clasificación de usos:

1. Usos con Nula incidencia: aquellas actividades cuya carga térmica es inferior a 100 Mcal/m² y generan menos de 70 dB, siendo la potencia instalada de electromotores inferior a 9 Cv.
2. Usos con Escasa incidencia: aquellas actividades cuya carga térmica es inferior a 200 Mcal/m².
3. Usos con Incidencia: aquellas actividades cuya carga térmica es superior a 200 Mcal/m².

ART. 58. **CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU FUNCIÓN**

1. Uso Residencial: es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen los siguientes:

a) *Uso Residencial Unifamiliar (Run):* en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) *Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf):* en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

Se considerará incluidos en estos dos usos residenciales el correspondiente al uso residencial turístico ocasional, que se admitirá bien en edificio de uso exclusivo, bien en en planta baja o por debajo de plana de uso residencial. Se considerará que se da este uso siempre que el alquiler vacacional sea igual o inferior a 60 días al año y la vivienda sea domicilio habitual del titular de la misma, para lo que deberá estar empadronado en ella. En el caso que corresponda, será necesario acreditar que este uso no está prohibido por la Comuniadd de Propietarios.

2. Uso Terciario: se distinguen los siguientes terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas, Recreativo y Terciario vivienda turística-profesional.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

2.1. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local siempre que sean sin ambientación musical y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes con nula o escasa incidencia sobre el medioambiente. Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² y situados en planta baja (**Tco.1a**).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 500 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (**Tco.1b**).

b) Uso Comercial en edificio de uso exclusivo (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes con superficie de venta mayor de 500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas.

2.2. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal y se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).

b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (**Tho.2**).

2.3 Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Se distinguen los siguientes:

a) Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

b) Locales de oficina (**Tof.2**): se dispondrán siempre por debajo de los usos residenciales o bien en edificio de uso exclusivo.

2.4 Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, etc.

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

a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 8 metros (**Tre.1**).

b) Si el aforo excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 12 metros (**Tre.2**).

3. Uso Almacén (Alm): comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Se distinguen los siguientes:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda (**Alm.1**): comprende los espacios destinados a depósito, guarda o almacenaje, de carácter privado o con carácter económico, con nula o escasa incidencia ambiental y menos de 40 m² de superficie. Este uso se considerará siempre como uso complementario al uso global o dominante de la zona en que se encuentre, allí donde lo permita la norma urbanística.

b) Uso Almacén enclavado en Zonas Industriales y Terciarias (**Alm.2**): comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje, que deben



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

enclavarse en los ámbitos industriales y terciarios, como uso permitido o compatible al uso global o dominante, allí donde lo permita la norma urbanística.

4. Uso Aparcamiento (Par): comprende los espacios y actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (**Par.1**):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (**Par.1a**)
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (**Par.1b**).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (**Par.1c**).
- En edificio de uso exclusivo (**Par.1d**).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (**Par.2**).

5. Uso Industrial (Ind): comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos. Se distinguen los siguientes:

a) Uso industrial compatible con la vivienda (**Ind.1**): comprende las actividades industriales de carácter artesanal, con escasa o nula incidencia en el medioambiente. Su ubicación será siempre en planta baja de la edificación y como uso complementario al uso global o dominante de la zona, con una superficie máxima de 40 m².

b) Uso industrial enclavado en Zonas Industriales y Terciarias (**Ind.2**): comprende las actividades que con independencia de la incidencia en el medioambiente, son incompatibles con los usos residenciales.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 59. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Sin perjuicio de la aplicación de la legislación en materia de protección ambiental, todas las actividades que se desarrollen están sometidas a las siguientes limitaciones:

- a. Que el nivel sonoro máximo producido por los diferentes usos que se establezcan, dependiendo de la zona en la que se sitúen, cumpla las limitaciones sobre condiciones acústicas de la legislación específica o de las presentes normas.
- b. Que no se produzcan vibraciones molestas. En este sentido los motores y maquinaria que produzca vibraciones se situarán como mínimo a 1 m. de las medianeras de cada parcela y su instalación se efectuará acoplado los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá plenamente justificarse en los correspondientes proyectos. Si la maquinaria fuera compresores, bombas de pistón, troqueles, instalaciones de calefacción y refrigeración o similares, la corporación municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto para evitar que se produzcan molestias.
- c. Que no existan riesgos de incendio o explosión.
- d. Que no se produzcan malos olores.
- e. Que los vertidos sean susceptibles de depuración con una simple instalación biológica, cumpliéndose las condiciones de vertido que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas y en la Ordenanza Municipal.
- f. Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad oportunas.
- g. Que se dispongan de medidas correctoras precisas estimadas por los técnicos municipales y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean revisadas por los mismos.
- h. Cuando la actividad se sitúe en zona cuyo uso dominante según las presentes Normas sea el residencial, la potencia instalada en electromotores y elementos de producción no superará los **20 CV** totales. En zona de uso dominante industrial no existe limitación de potencia.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN TERCERA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

ART. 60. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/98, de 11 de junio de la G.V, de Patrimonio Cultural Valenciano, y sus modificaciones posteriores, o norma que le sustituya.

1. Actuaciones previas al inicio de las obras

En los casos en que la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades impliquen remoción de tierras, independientemente de si es en el espacio público o privado, en los Espacios de Protección Arqueológica previstos en el Plan, será necesario previo a la obtención de la licencia o autorización municipal, la elaboración de un estudio previo suscrito por técnico competente que deberá aportarse ante la Conselleria competente en la materia, conforme lo indicado en el art. 62 y siguientes de la Ley 4/98.

Este estudio, así como el procedimiento administrativo descrito anteriormente, serán también de aplicación en aquellos ámbitos en que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante.

2. Actuaciones en obras ya iniciadas

Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

En el caso de tratarse de bienes muebles, se estará a lo dispuesto en el art. 63.2 de la Ley 4/98.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

3. Hallazgos casuales

Serán bienes de dominio público de la Generalitat los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural, así como los restos y vestigios fósiles de vertebrados, cuando sean producto de hallazgos casuales y no conste su legítima pertenencia.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de los bienes a que se refiere el apartado anterior cuando se produzcan por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole, hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes.

El descubridor deberá, en el plazo de cuarenta y ocho horas, comunicar el hallazgo y entregar los objetos hallados a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia o al Ayuntamiento en cuyo término municipal se haya producido éste, quien a su vez dará cuenta del hallazgo a la Conselleria dentro de los dos días hábiles siguientes.

ART. 61. **AMBITO VIAL DE SERVICIO**

El ámbito de vial de servicio de las parcelas privadas de suelo urbano consolidado es el ámbito mínimo que debe cederse y urbanizarse en cada actuación aislada en este tipo de suelo, para convertir las parcelas en solares edificables. Está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento o espacios libres, situado en una banda paralela a las alineaciones con una anchura igual o superior a la mitad de la del vial y no inferior a 8 metros, de manera que quede urbanizada y cedida la calzada completa hasta el bordillo de la acera opuesta. Los límites laterales del ámbito vial están definidos por dos líneas perpendiculares a la alineación en los vértices exteriores de la parcela. En el caso de parcelas en esquina el límite del ámbito de vial se definirá por el encuentro de la prolongación de las bandas respectivas. En el caso de viales de borde, con parcelas edificables en una sola fachada, el ámbito vial incluirá toda la anchura de la calle.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las extensiones que se deban asumir con objeto de conectar adecuadamente las infraestructuras con la urbanización consolidada del entorno.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 62. CHAFLANES

En los casos en que está establecido en la ordenanza gráfica el establecimiento de chaflanes en los edificios en esquina de las zonas de ordenación pormenorizada “Ampliación de Casco-I” (ACA-I) y “Ampliación de Casco-II” (ACA-II), éstos serán de las siguientes características dimensionales:

- La longitud del chaflán será como regla general de dos metros, cuando las calles que confluyen sean de hasta 8 metros de anchura, siendo dicha longitud en calles superiores a 8 metros, el 30 % de la calle más ancha con un máximo de 6 metros y un mínimo de 3 metros.
- Como excepción a la regla anterior, el chaflán de un edificio podrá ser de iguales dimensiones y características al de la mayoría de los existentes en la misma confluencia de calles.

ART. 63. PREVISIÓN Y CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS APARCAMIENTOS

En defecto de aplicación normativa de rango superior, se cumplirán en los aparcamientos en parcela privada las siguientes condiciones de diseño:

- En los garajes que alberguen hasta 6 vehículos como máximo, las rampas de acceso de vehículos a sótanos o semisótanos tendrán un rellano en el acceso con una pendiente máxima del 4% en los dos primeros metros desde la línea de fachada. A partir de este punto la rampa que se efectúe tendrá una pendiente máxima del 16%.
- Lo anteriormente establecido se entiende sin perjuicio de las restantes condiciones más restrictivas que sean de aplicación en virtud de la normativa autonómica o estatal que sea de aplicación en cada momento.
- En todo caso, el sistema de apertura de las puertas de garajes será de tal manera que no invada en su movimiento en ningún caso la vía pública.

La reserva de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de 50 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación; todo ello sin perjuicio de posibles desafectaciones ulteriores de las superficies destinadas inicialmente a tales usos, previas las afecciones de otras superficies en las condiciones enumeradas.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse en parcela privada son las siguientes:

- a) En edificios de viviendas:
 - a. La que se establece en la ficha de zona de cada zona de ordenación urbanística.
 - b. En las Zonas de Ordenación Urbanaística NHT y ACA, solo resultará obligatorio en promociones de más de seis viviendas, donde habrá de reservarse una plaza por vivienda.
- b) Respecto del uso comerciales y similares:
 - a. La que se establece en la ficha de zona de cada zona de ordenación urbanística.
 - b. En edificaciones con este uso en suelo urbano, hasta 500 m² de superficie útil de venta o de atención al público: no se exige reserva de aparcamiento.
 - c. En edificaciones con este uso en suelo urbano, a partir de 500 m² de superficie útil de venta o de atención al público: 1 plaza por cada 100 m² o fracción; o una plaza por cada 10 usuarios.
- c) En edificios industriales:
 - a. La que se establece en la ficha de zona de cada zona de ordenación urbanística.
 - b. En el suelo urbano con uso dominante industrial, una plaza por cada 150 m² construidos.

No obstante, se podrá eximir total o parcialmente de las anteriores prescripciones, cuando el cumplimiento de las mismas entre en colisión con la protección arquitectónica de la edificación.

Además, será preceptivo el cumplimiento de los condicionantes que en su caso se impusiesen en la tramitación de la licencia de actividad por el Ayuntamiento, en consideración de las características singulares de funcionamiento de una actividad calificada con incidencia medioambiental.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

A efectos de asignación de la superficie de aparcamiento proporcional a las plazas, se considera una superficie de 20 m² construidos por plaza, que incluye ésta más la parte proporcional de accesos, rampas, etc.

ART. 64. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y ACABADO DE LOS EDIFICIOS

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, estableciéndose como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o se les dé tratamiento equivalente. No se permitirán las edificaciones inacabadas exteriormente.

La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubique. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales de la fachada.

Especialmente, las fachadas de los edificios que tengan que construirse o modificarse en las zonas definidas como núcleo histórico o en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuarán a las de los edificios preexistentes.

Se mantendrán así mismo todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición. En caso que se aprecie falta de adecuación al entorno del correcto tratamiento de la fachada, el Ayuntamiento podrá requerir previo a la concesión de la licencia, un estudio gráfico de la fachada propuesta que motive o justifique la solución aportada, introduciendo las modificaciones necesarias para garantizar la adecuación de la composición arquitectónica.

ART. 65. INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES UNITARIAS

Para que sea permitida una obra consistente en cualquier modificación de la fachada, en edificios de viviendas con varios copropietarios, en régimen de propiedad horizontal, o en viviendas adosadas con diseño unitario, será necesario que dicha modificación vaya precedida de un estudio global que garantice la coherencia del conjunto, y en el caso de régimen de propiedad



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

horizontal, se podrá solicitar por el Ayuntamiento el acuerdo de la comunidad de copropietarios correspondiente.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada planta piso o baja, que no respondan a un plan de conjunto de fachada, o no sean coherentes y respetuosas con la composición originaria de la misma, pudiéndose permitir el tratamiento con cierta singularidad compositiva de las plantas bajas a efectos comerciales, sin que altere los parámetros básicos de composición y materialidad del conjunto.

No obstante el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo dispuesto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano o rústico en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad.

ART. 66. OBLIGATORIEDAD DE LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS Y LINDEROS

1. La normalización de fincas tiene por objeto adecuar la configuración de las parcelas a las características impuestas por la zona de ordenación urbanística donde se ubican.
2. En suelos urbanos consolidados o en los que ha de actuarse mediante actuaciones aisladas, el Ayuntamiento podrá imponer la normalización de fincas para conseguir que su configuración se adapte a las dimensiones y características geométricas preceptuadas en cada área de ordenanza por el plan.
3. No se impondrá la normalización de fincas en los casos de manifiesta imposibilidad, por estar las parcelas en terrenos completamente consolidados por la edificación o cuando puedan producir perjuicios a terceros colindantes.

ART. 67. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

Conforme a la definición del RZOU, los patios de luces y ventilación, son los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

edificación, que garantizan la adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

En los casos especiales de elevación de plantas sobre edificios ya existentes, si los patios del edificio preexistente que se quiere ampliar no cumplen la normativa anterior, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero en las que se amplíen se exigirá que su superficie y dimensiones se ajusten a lo establecido en las normas de aplicación.

Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja, siempre que no se cause perjuicio a las condiciones de habitabilidad, diseño y calidad exigibles e independientemente del deber de cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal en su caso. Deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.

Patio mancomunado

Podrán mancomunarse los patios interiores o de parcela, ya existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial, registrada en el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación. Deberán cumplir la normativa aplicable así como las servidumbres de luces y vistas del Código Civil.

ART. 68. CONDICIONES ACÚSTICAS

Los usos permitidos dentro de cada zona cumplirán como condición general un acondicionamiento acústico que impida la propagación y transmisión de ruidos al ambiente exterior o al interior de los locales colindantes, de manera que no se podrán superar los niveles sonoros que en cada caso determine la legislación estatal y autonómica vigente, así como la ordenanza acústica municipal. En todo caso se deberán cumplir las condiciones acústicas establecidas en la legislación, norma u ordenanza vigente en cada momento.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 69. ANDAMIOS Y GRÚAS

La instalación de andamios está sujeta a licencia municipal, que podrá integrarse dentro de la solicitud de licencia de obras a qué corresponden, siempre y cuando se aporte la documentación completa específica de estas instalaciones junto con la del resto del proyecto.

La instalación de grúas en vía pública requiere licencia especial municipal.

Para la instalación de andamios y grúas se tomarán todas las precauciones que sean necesarias para cumplir las condiciones de seguridad de acuerdo con la normativa sectorial, y adoptándose las soluciones que menos molestias ocasionen para el tránsito de peatones por la acera, a cuyo efecto se aportarán los planos descriptivos de su ubicación para su autorización por el Ayuntamiento. No se permitirán catas en el pavimento para sujetar los pies derechos de estas instalaciones.

ART. 70. CONDUCCIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS

Las conducciones de instalaciones de las distintas instalaciones por espacios públicos deberán cumplir cuanto esté establecido en la normativa específica así como a las condiciones que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento.

En cuanto a las instalaciones de energía eléctrica, los nuevos trazados o extensión de éstos que se hagan por la compañía suministradora en el suelo urbano serán enterrados, salvo manifiesta imposibilidad. En caso de obras de nueva planta, queda prohibido que el cableado de cualquier instalación quede visto por las fachadas de los edificios, debiéndose integrar desde el diseño de la nueva obra la disposición de elementos pasacables integrados en cornisas o canaletas empotradas, no sobrepuestas, pintadas del color de la fachada, que disimulen o integren la existencia de éstos en la misma, o cualquier otra solución que cuente con la aprobación de la oficina técnica municipal. Especialmente en los edificios del núcleo histórico y en los edificios catalogados, el Ayuntamiento podrá instar tanto a la compañía suministradora como a los propietarios a que adecuen éstos a esta normativa en cumplimiento del deber de conservación para conseguir el adecuado ornato público.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 71. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

1. Todos los edificios tendrán red interior de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales que verterá a la red de alcantarillado.
2. Para la recogida de aguas pluviales, las cubiertas irán provistas de canalones o sumideros que se conectarán a las bajantes, y de ahí a las atarjeas que las conduzcan a la red de alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, de manera que no viertan directamente sobre las aceras. El vertido libre se podrá hacer sobre la propia parcela cuando se trate de edificación retranqueada respecto de la fachada.
3. Queda prohibido que, en las nuevas construcciones, las bajantes discurran vistas por el tramo de planta baja de las fachadas que limiten con espacio público, estrechando el mismo, de manera que en este último caso deberán quedar empotradas, ocultas o semiocultas al menos en el tramo de la planta baja del edificio.
4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

ART. 72. CHIMENEAS – EVACUACIÓN DE HUMOS

1. En ningún edificio se permitirá instalar la *salida libre* de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio, quedando expresamente prohibida la colocación de éstos por la fachada.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a **metro y medio** por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de **6 metros**.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

ART. 73. CORNISAS

Las cornisas de las fachadas en la alineación de vial tendrán un vuelo máximo de 45 centímetros, incluyendo el canalón de cubierta. Se prohíbe la formalización de cornisa recayente a viario público a modo de una simple prolongación sobre el plano de fachada del forjado superior manifestando la cara inferior plana de éste en un saliente mayor de 15 centímetros sin ningún otro tratamiento de remate o de transición con la fachada a modo de moldura, etc.

Quedan prohibidos los vuelos intermedios en las fachadas de las edificaciones a modo de cornisas intermedias. Los únicos vuelos en este caso permitidos son los balcones o miradores permisibles en cada zona de ordenación urbanística, o pequeñas molduras decorativas de la fachada.

ART. 74. ELEMENTOS SOBRESALIENTES A CORNISA

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada, excepto las barandillas o antepechos con un máximo de 1'20 metros de altura.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 75. CUBIERTAS

La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre un máximo del 40% y un mínimo del 30%.

En caso de que la última planta tenga además del faldón de cubierta un forjado superior plano, el arranque del faldón de la cubierta desde la fachada deberá efectuarse de forma inmediata al forjado plano de la última planta, sin ningún elemento de cerramiento vertical en la fachada, o como máximo uno de altura 25 centímetros para la colocación de elementos de ventilación de la cámara de cubierta.

Queda expresamente prohibido en cubiertas, la colocación de fibrocemento y chapa galvanizada sin ningún acabado, así como cualquier otro elemento con características inacabadas o de aspecto degradado.

ART. 76. CONSTRUCCIONES SOBRE CUBIERTA

Los elementos salientes sobre la cubierta, tal como chimeneas, cajas de escalera, instalaciones, deberán situarse retranqueados de la alineación del vial, de manera que sean lo menos visibles posibles desde el espacio público, a cuyos efectos cumplirán las siguientes prescripciones.

No se permitirán construcciones sobre la cubierta del edificio, salvo las estrictamente necesarias para la ubicación de elementos técnicos de instalaciones, así como otros elementos auxiliares como cajas de escalera, casetones de ascensores, trasteros, u otros espacios secundarios de servicio, que tendrán las dimensiones estrictamente necesarias para su fin. La altura y separación respecto de la línea de fachada de dichos elementos permitidos será tal que no supere un plano cuyo vértice sea la línea de encuentro de la fachada con la cara superior del último forjado, y su inclinación sea de 45°.

Cuando la cubierta del edificio sea mediante tejado inclinado, y se hayan construido el número de plantas máximo permisible por el planeamiento, teniendo esta última planta forjado superior plano, el volumen situado entre el plano de cubierta y el último forjado plano tendrá la única misión de cámara de cubierta, no pudiendo tener ventanas al exterior sobre su faldón. De manera excepcional podrá albergar todos los elementos constructivos de las



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

instalaciones anteriormente mencionadas, y en especial las cajas de escalera, que deberán tener la dimensión estricta para su fin.

Cuando la cubierta se resuelva con terrazza plana, los elementos construidos sobre la misma no podrán superar el 25 % de su superficie, y serán siempre elementos de uso ocasional, secundario y de servicio e instalaciones, incluidos los posibles trasteros), no pudiendo integrar piezas habitables de las viviendas, ni estar comunicados directamente con la misma a través de espacios de doble altura o hueco de la escalera.

En las terrazas superiores pisables, o elementos de acceso a las mismas, tales como escaleras, será obligatoria la construcción de un elemento de separación de 1'80 metros como mínimo de altura en el linde entre diferentes propiedades, para la protección de las vistas, que no deberá ser visible desde la vía pública, para lo que deberá comenzar con perfil inclinado desde la alineación de fachada.

ART. 77. **INSTALACIONES EN LAS FACHADAS**

1. Ninguna instalación de telecomunicación podrá situarse en las fachadas del edificio, recayentes a vial o espacio público.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, extractores, etc., podrá sobresalir más de 10 cm. de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Queda expresamente prohibida la colocación de las unidades externas de aire acondicionado suspendidas en las fachadas del edificio recayentes a vial o espacio público. Estas, en su caso, deberán disponerse depositadas en los balcones o miradores, de manera que sean lo menos visibles desde la vía pública, o se colocaran en interior de la edificación, integrando su rejilla de ventilación con la carpintería existente o realizando hueco expreso nuevo o ampliación de existentes, tratando de no alterar la composición de la fachada. Para estas soluciones será necesaria la supervisión y aprobación estética por parte de la Oficina Técnica municipal.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

3. Los equipos acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 2,20 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.
4. No se admitirán nuevos tendidos de instalaciones vistos o adosados en fachada a vía pública, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos adosados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, canaletas, etc...) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.
5. La colocación de toldos en fachada está sujeta a licencia municipal. La parte más baja de estos, en cualquier de sus elementos o posiciones, estará como mínimo a 2'20 metros sobre la acera, y no podrán sobresalir respecto de la fachada más que la regulación establecida en las presentes Normas para los voladizos de la zona respectiva.
6. Las cajas de los buzones no sobresaldrán respecto del plano de la fachada más de 5 centímetros, debiéndose colocar preferentemente en las jambas de los huecos de las fachadas antes que sobre el plano principal de la fachada.

ART. 78. MEDIANERAS O TESTEROS

1. Las medianeras o testeros serán tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente.
2. No se admite que cualquier obra, de reforma o nueva planta pueda ocasionar que queden vistas desde los espacios públicos. En este caso los paramentos de las medianeras que queden vistos deberán tratarse, como mínimo, con enfoscado y pintado, por parte del promotor de las obras que las dejen al descubierto.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 79. PUBLICIDAD EXTERIOR

En general la colocación de publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Las normas que regirán en las distintas zonas serán las siguientes:

- a) En edificios sometidos a protección general integral y su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a las indispensables para la regulación del tráfico y la información turística, histórica o funcional del edificio, prohibiéndose expresamente cualquier otro supuesto.
- b) En edificios sometidos a protección general parcial, ambiental y tipológica, así como en la zona de núcleo histórico (NHT) será de aplicación la normativa específica sobre rótulos que se contiene en las presentes Normas para esta zona.
- c) En el resto de la edificación, los carteles y rótulos perpendiculares a las fachadas tendrán un saliente menor como mínimo a 20 cm. que el de la acera y en ningún caso sobresaldrán más de 90 centímetros. Se situarán a una altura mínima de la acera de 2,70 metros y tendrán una altura no mayor de 2 metros. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos compositivos del edificio y del entorno. La publicidad en soporte permanente se limitará a la señalización de las instalaciones existentes, sin permitirse otro tipo de contenidos. La separación mínima a lindes de parcela será de 60 centímetros.
- d) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento publicitario en el suelo urbanizable (mientras no se realice su edificación) y no urbanizable, salvo las indicaciones viarias, turísticas y la señalización de instalaciones.

ART. 80. TOLERANCIA DE ALTURAS

Se admitirá construir, como diferencia máxima, una planta menos con respecto a las máximas autorizadas, siempre que los testeros de los edificios colindantes preexistentes sean tratados como fachadas, lo que supone,



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente, a cuenta del que deje al descubierto dichos cerramientos.

Esta tolerancia en menos no será de aplicación en el caso que la edificación colindante sea un inmueble con protección patrimonial cuya altura sea la máxima regulada por el plan.

Tampoco será de aplicación la tolerancia en menos para las zonas de ordenación urbanística NHT y ACA.

ART. 81. TOLERANCIA DE PARCELA MÍNIMA

Los parámetros de parcela mínima se podrán excepcionar cuando las parcelas colindantes se encuentren ya edificadas y la parcela edificable entre ellas no ofrezca problemas sanitarios o funcionales para su destino a vivienda.

ART. 82. TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Se cumplirán, como parte integrante de la documentación normativa del presente Plan, las determinaciones que establece en Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 81/2013, así como su revisión según Decreto 55/2019, del Consell.

Se realizará la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, de manera que en las vías públicas se preverán espacios suficientes para colocar contenedores en número proporcional a las viviendas a que han de servir, en función de la densidad de edificación prevista. Deberá preverse espacio para al menos tres tipos de contenedores: residuos orgánicos, papel y cartón, vidrio y cristal.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 83. VERTIDOS LÍQUIDOS

1. Es de aplicación a todo el ámbito del presente Plan, la ordenanza de vertidos municipal y cualquier otra que la sustituya o actualice en adelante.
2. El vertido de las aguas procedentes del uso residencial, se efectuará a la red de alcantarillado.
3. En áreas de suelo no urbanizable, con muy baja densidad de edificación, se autoriza expresamente con carácter excepcional el tratamiento en estación depuradora de oxidación total o cualquier otro sistema de adecuada efectividad de forma que el vertido no contamine el subsuelo.
4. Cuando para cumplir las condiciones exigidas al efluente sea necesario un pretratamiento, el sistema correspondiente se instalará dentro de la parcela.
5. Se prohíbe terminantemente en todos los casos el uso de pozos y zanjas filtrantes como método para eliminar efluentes.
6. Para los vertidos de tipo industrial se exige la conexión directa de la salida de las aguas fecales y residuales industriales al colector de aguas residuales de la actuación mediante arqueta registrable desde el espacio público, con las características de la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, elaborada como modelo conjuntamente por la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana, Generalitat Valenciana, y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, y también reflejada en la ordenanza de vertidos municipal.
7. Las aguas procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

8. Ninguna persona física o jurídica no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector alguno, sin la correspondiente autorización escrita; todos los gastos derivados de la instalación y conexionado de un colector correrán a cargo del propietario.

ART. 84. VALLADOS EN SUELO URBANO: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

1. Es el cierre perimetral de parcelas o solares en suelo urbanizado o semiurbanizado, para independizar el espacio público del privado, donde ya se han efectuado las cesiones dotacionales, o para proteger del acceso a las parcelas.
2. Obligatoriedad: El vallado es obligatorio en todos los solares o parcelas que ya han efectuado las cesiones dotacionales, hasta una altura mínima de dos metros desde el nivel de la acera, y en el frente que recae a la alineación de vial.
3. Condiciones estéticas o de acabado: El acabado de los vallados cumplirá las mismas condiciones estéticas que las exigidas para cada zona a los paramentos de las fachadas. Se debe dejar el paramento exterior en condiciones adecuadas de terminación, lo que supone utilizar materiales de acabado visto o en caso contrario aplicar como mínimo un revestimiento de enfoscado.
4. En el supuesto que la parcela invadiese futuros viales u otros espacios destinados por el planeamiento a ser de dominio y uso público aún sin gestionario adquirir por la administración, el vallado se permitirá con las siguientes determinaciones: La licencia que autorice el vallado tendrá el carácter de provisional, concediéndose siempre que no dificulte o desincentive la ejecución del planeamiento. El vallado será diáfano de 2,00 m. de altura, materializada con malla metálica a simple torsión o similar, y sin zócalo de fábrica.

Vallado en zonas urbanizadas donde sea obligatorio el retranqueo de la edificación respecto de la alineación de vial:



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

1. En estas zonas, los vallados o cerramientos de las parcelas podrán resolverse a modo de tapia (salvo determinación en contra de las normas específicas de la zona), en cuyo caso tendrán una altura máxima de 2,30 metros, o tener un basamento macizo y la parte superior calada hasta la altura máxima total de 2,30 metros.
2. La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón sin tratamiento de color o textura especial y los ladrillos que no sean "cara vista".
3. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería.
4. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,40 m., se encuentren a una distancia sobre la rasante de la misma de 2,30 y que no tengan una altura total superior a los 3 m.

ART. 85. VIVIENDAS INTERIORES

Queda prohibida con carácter general la construcción de viviendas interiores en el ámbito de aplicación del presente plan general, entendiéndose por tales las que no tienen ninguno de los cerramientos delimitadores de su perímetro recayente directamente a espacio público.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 2

NORMAS PARTICULARES PARA LAS DOTACIONES

SECCIÓN PRIMERA

NORMAS COMUNES A LAS DOTACIONES

ART. 86. DEFINICIÓN GENERAL

1. Este título establece el régimen específico de las dotaciones públicas, tanto de la red primaria como secundaria del presente Plan, de manera que en el mismo sentido, **tienen carácter estructural las determinaciones que afecten a dotaciones de este nivel y pormenorizada las que afecten a las de la ordenación secundaria.**
2. Las Dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las Zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico o fisonomía de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica más detallada para ellas.

ART. 87. DIVISIÓN EN DOTACIONES PUBLICAS

Adoptando la clasificación general y funcional que establece la legislación urbanística, las dotaciones públicas se califican según el uso al que se destinan, en los siguientes tipos:

Comunicaciones:

- CV Red viaria
- CVP Red viaria prioridad peatonal
- CF Red ferroviaria
- CA Aparcamiento

Equipamientos:

- QE Educativo-cultural
- QD Deportivo-recreativo
- QS Sanitario-asistencial



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- QI Infraestructura-servicio urbano
- QA Administrativo-Institucional
- QM Dotacional múltiple

Zonas Verdes y Espacios Libres:

- VA Área de Juego
- VJ Jardines
- VP Parques
- EL Espacios Libres

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las anteriores dotaciones se identificarán mediante las siglas expresadas precediéndolas con la letra “P” si es dotación de la Red Primaria o con la letra “S” si es de la Secundaria.

ART. 88. USOS POSIBLES EN LAS DOTACIONES PUBLICAS

El Plan especifica el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, ya sea de la red primaria o secundaria. No obstante, y conforme a lo establecido en la legislación urbanística, la Administración podrá establecer en aquellas cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas establecidas.

ART. 89. CARÁCTER PATRIMONIAL O DEMANIAL DEL SUBSUELO DE LAS DOTACIONES PUBLICAS

De acuerdo con lo estipulado en el art. 101 de la LOTUP, la afección demanial del suelo dotacional público atañe al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo, respecto del cual la administración se reserva el derecho a la explotación privativa de éste en caso de que circunstancias de interés público así lo aconsejen, y siempre y cuando no se vean mermadas las condiciones de funcionalidad y uso de la dotación pública. En tal caso la administración tramitará el expediente correspondiente en que se definirá concretamente el uso a que se destina.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN SEGUNDA

NORMAS PARTICULARES DE LA RED VIARIA

ART. 90. REGULACIÓN DE USOS

1. Sobre las superficies calificadas como viario de tránsito (PCV ó SCV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento o la entidad titular de la vía autorice.
2. Sobre las superficies destinadas a aparcamientos tanto de la red primaria como secundaria (PCA ó SCA), no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para estacionamiento de vehículos, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellos usos que el Ayuntamiento autorice.
3. Sobre las superficies de la red viaria en general, los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este Plan General, no pudiendo modificar su anchura, aunque sí distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de calzadas, aceras y espacios libres. Así mismo el Ayuntamiento podrá disponer los elementos de servicio de instalaciones y mobiliario urbano que ocupen una porción minoritaria de su superficie y efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean conveniente para la adecuada ordenación de la circulación.
4. Las superficies calificadas como Via Pecuaria, se destinarán al tránsito ganadero. Así mismo, podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en arts. 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).
5. El régimen de las carreteras de la red primaria PCV del término municipal, queda regulado en la Ley de Carreteras de la Comunidad



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Valenciana (Ley 6/1991, de 17 de marzo, de la Generalitat Valenciana) y sus modificaciones posteriores; en la Ley 25/1988, de 29 de julio, Ley de Carreteras (BOE núm. 182, de 30-7-88) y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23-9-94).

ART. 91. AUTORIZACIONES PARA LA OCUPACIÓN DE VIA PÚBLICA VINCULADAS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En tanto no se apruebe la correspondiente Ordenanza Municipal que regule las autorizaciones para la ocupación de la vía pública, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Los usos comerciales de comidas y bebidas para consumo en el local Tco.1 y Tco.2, podrán solicitar la autorización para el establecimiento de terraza, en una longitud no superior a su frente de fachada y un ancho no superior a 2,2 m. si se dispone en acera y de ancho no superior a la línea de aparcamiento si se dispone sobre calzada.
2. En cualquier caso, dicha ocupación dejará expedito el ámbito de reserva para el recorrido de los peatones de 1,5 m. paralelo a la fachada, o el ancho total de la acera si esta tuviera una dimensión menor.
3. En ningún caso la ocupación de la terraza podrá suponer obstáculo alguno para el acceso de las viviendas y elementos comunes de comunicación de la edificación o garajes, así como los pasos de peatones, quedando expeditos el frente de estos espacios.
4. Se garantizará en todo caso, las medidas de señalización para la seguridad vial en el caso de que la ocupación se produzca sobre la plataforma viaria, no pudiendo alterarse en ningún caso, la rasante de esta mediante ningún tipo de elemento que conforme una plataforma diferenciada de la propia plataforma viaria.
5. La autorización municipal se efectuara previa emisión de los informes relativos a la seguridad viaria y accesibilidad al medio urbano de los servicios municipales correspondientes.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN TERCERA

NORMAS PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS

ART. 92. TIPO DE ORDENACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS TIPO QD, QE, QS Y QA.

1. Cuando los edificios públicos estén ubicados en solares entre medianeras en suelos consolidados, se ajustarán a las particularidades propias de los requerimientos funcionales derivados de la normativa de sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto, si bien se adoptará como criterio orientativo de referencia la normativa que rija para la zona de ordenación en que se encuentren.
2. En caso de equipamientos en edificios catalogados, la edificabilidad será la compatible con el grado de catalogación del edificio en cuestión.
3. No obstante, los equipamientos que actualmente tengan la tipología de edificación abierta en bloque aislado o separado por espacios libres ajardinados, independientemente de la zona de ordenación urbanística en la que se encuentren, podrán conservarla, cumpliendo las condiciones que para este tipo de ordenación se establecen a continuación.

ART. 93. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE EXENTO PARA EQUIPAMIENTOS TIPO QD, QE, QS Y QA.

En los casos de equipamientos emplazados en parcelas exentas, podrán adoptar la tipología de bloque exento o edificación abierta, aunque no sea la prevista por las Normas para el resto de edificaciones privadas de la zona, excepto en la zona de “núcleo histórico” y “ampliación de casco” donde deberán respetar los parámetros de edificación de la zona en cuestión.

Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, que puedan aminorar o deban mayorar las condiciones establecidas para el uso dominante de la zona, los parámetros aplicables serán los siguientes:



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- a. Alineaciones y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes para la zona en que se emplaza.
- b. Parcela mínima edificable: será la que verifique las condiciones de parcela mínima de la zona de ordenación urbanística en que se ubique.
- c. Distancia mínima a lindes de parcela: sin limitación.

SECCIÓN CUARTA

NORMAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ART. 94. DEFINICIÓN

Comprende este apartado los suelos tanto de la red primaria como secundaria de dotaciones públicas, que son por tanto de cesión gratuita y obligatoria, destinados a zonas verdes y espacios libres, en cualquiera de sus categorías.

Los terrenos afectados por esta calificación aparecen grafiados como espacios libres y zonas verdes en los planos de ordenación de este Plan.

ART. 95. REGULACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. Estos suelos deberán ordenarse normalmente con zonas peatonales, arbolado, jardinería, elementos de descanso y de juegos infantiles.
2. Se podrán realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los espacios libres a los usos concretos a que se destinen, incluyendo el mobiliario urbano necesario así como instalaciones deportivas al aire libre de uso público, integradas en los mismos.
3. Solo se permitirán construcciones o instalaciones para usos relacionados con el carácter de espacio libre, así como las instalaciones siguientes:



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Quioscos, templetos, merenderos, parasoles, servicios, áreas deportivas y juego de niños, etc... siempre que no ocupen más del 5 % de la superficie total de la zona verde y que su altura no supere los 4,5 metros en una única planta.
 - Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, que deberán quedar vallados con cerramiento de apariencia adecuada e integrados estéticamente en la zona verde, bien camuflados con montículos o relieves topográficos o por elementos de jardinería, siempre y cuando no superen el 3% de su superficie.
4. La composición estética de las edificaciones permitidas deberá estar acorde con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser escogidos la naturaleza y forma de los materiales que se utilicen. En cualquier caso deberá ser aprobada la composición estética por la Corporación Municipal, previo informe de la Oficina Técnica municipal.
 5. El uso de zona verde pública y viario en superficie, en suelo urbano, se considera compatible con el uso de aparcamiento en el subsuelo, con posibilidad de desafectación para su utilización privada.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 3

NORMAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (NHT)

ART. 96. **ÁMBITO**

La zona de Núcleo Histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Constituye una ZONA ESTRUCTURAL, perteneciente a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, aunque se incluye su regulación en el presente Título con el resto de zonas de ordenación urbanística del suelo urbano, a efectos de la lectura y entendimiento conjunto de la regulación edificatoria que afecta a estas clases de suelo.

ART. 97. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

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

ART. 98. **SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS**

Todo el núcleo histórico está sometido a una protección general de tipo ambiental, independientemente de la existencia de edificios singularmente catalogados, con el objetivo de evitar la sustitución indiscriminada de los mismos, y en su caso de su sustitución por otro cuyas características compositivas respondan a las propias del entorno.

La sustitución completa de un edificio de esta zona o la reforma de su fachada, deberá llevar aparejada la elección de un referente compositivo del



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

entorno del núcleo histórico en que se ubique, consistente en un edificio antiguo propio de la zona, con composición de fachada originaria, que se ajuste a la tipología y a la parcela en cuestión. A este respecto podrá servir de ayuda el propio catálogo de la sección de patrimonio.

A la documentación mínima para la solicitud de licencias de obras en esta zona deberá anexarse de manera expresa la identificación fotográfica del referente anteriormente mencionado, o la indicación del correspondiente contenido en el catálogo de la sección de patrimonio, elección de deberá justificarse expresamente por el técnico competente redactor del proyecto. A este referente deberá amoldarse la composición, proporción y estructura de huecos de la fachada del nuevo edificio.

Se prohíbe la demolición de edificios sin que de manera inmediata se proceda a su construcción en la parcela, salvo casos de ruina o peligro de su conservación. A tal efecto se presentará junto con el proyecto de demolición el proyecto básico correspondiente, pudiendo el Ayuntamiento exigir la suscripción de los compromisos necesarios en orden a garantizar el cumplimiento de lo anterior.

ART. 99. **INTERVENCIONES PARCIALES EN EDIFICIOS**

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, y siguiendo los principios indicados en el artículo anterior.

En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico, ecológico o medioambiental, el proyecto presentado, deberá incluir un estudio conjunto de la fachada, incluyendo dicho edificio de singular valor, para supervisar por parte municipal, la adecuación de la nueva edificación al entorno existente.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 100. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA Y CONSERVACIÓN DE ESTA ZONA

Se establece una protección genérica de la Zona delimitada como Núcleo Histórico, en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o renueve, según los casos, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente, el actual y preexistente trazado del viario y sus plazas, y la edificación autóctona que ha resistido el paso de los años en desigual estado de conservación y vida.

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en la legislación urbanística, en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos y decoro.

Alineación a fachada: Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo, patio abierto a fachada, o remarcado en aristas verticales u horizontales, para acusar volúmenes o composición de ellas.

Cornisas: Las cornisas de las fachadas en la alineación de vial tendrán un vuelo máximo de 45 centímetros, incluyendo el canalón de cubierta. Se prohíbe la formalización de las recayentes a viario público a modo de una simple prolongación sobre el plano de fachada del forjado superior manifestando la cara inferior plana de éste en un saliente mayor de 15 centímetros sin ningún otro tratamiento de remate o de transición con la fachada a modo de moldura, etc...

Se procurará evitar la creación de cornisas continuas en un tramo mayoritario del frente de manzana, con el objetivo de que en la medida de lo posible, quede reflejada la división parcelaria con el escalonamiento de las cornisas. A estos efectos la nueva cornisa creada convendrá situarla con una diferencia de altura, en más o menos, de 0.40 metros de cualquiera de las cornisas de los edificios medianeros, evitando a lo sumo no formar tramos continuos de más de 12 m. de longitud, y siempre que se respete la altura máxima reguladora o de cornisa establecida.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas en la primera crujía recayente al vial público, en un mínimo de tres metros de profundidad y de teja árabe, con pendiente máxima del 40 %. No obstante, en casos expresamente justificados se podrá solicitar utilizar la cubierta plana, cuando así la tuviera el edificio preexistente o por coherencia con el entorno, al modo de los tradicionales terrados, que deberán pavimentarse con terraza a la catalana. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como "regla general" los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo, a esta dimensión. La intervención parcial en huecos de cualquier planta, incluida la baja, deberá también cumplir esta condición.

Solo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

La disposición de los huecos en fachada se someterá preferentemente a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que predomine la direccionalidad de composición vertical frente a la horizontal. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando se configuren como cambra. En caso de edificios en esquina, donde una de las fachadas tenga la condición de testero por la tipología de la parcelación, se mantendrá la composición propia de estos, proponiendo la adecuación a un referente, conforme a lo indicado en el apartado de "sustitución de edificios".

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas o en caso de predominancia de



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

tratamiento abierto en todo su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierren y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco. Los materiales se amoldarán preferentemente a los propios del edificio originario, sin producir efecto disonante con la fachada preexistente, quedando prohibidas las carpinterías con colores estridentes, brillos metálicos, permitiéndose el aluminio lacado o pintado, acabado mate en tonos oscuros adecuados al entorno. Los locales comerciales en planta baja podrán utilizar materiales nobles en su carpintería, respetando los principios de elegancia, sencillez y acabado digno. Las puertas de acceso al inmueble deberán de ser madera, salvo que las preexistentes y/o originarias, fueran de otro material, tal como cerrajería artística, que conviniera preservar.

En los inmuebles catalogados, en los que la carpintería de madera contribuya al valor patrimonial del mismo, deberán conservar esta materialidad, conforme a los niveles de protección que figuran en el correspondiente catálogo.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

Vuelos: Ver artículo de “parámetros urbanísticos de la edificación”.

La cristalería será de vidrio de cualquier espesor, de superficie lisa o plana, sin relieves, y sin tintes.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro, o gris tono medio, de acuerdo con los múltiples referentes tradicionales existentes en la zona.

Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiendo por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada, y con gran sencillez compositiva.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán hasta una altura máxima de 90 centímetros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con regresado, piedra natural, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, apomazado, flameado o al corte de sierra. La piedra artificial será admisible en casos de mantenimiento de las muestras ya existentes en edificios catalogados o en núcleo histórico que contribuyen al valor patrimonial de estos.

Queda prohibido el resto de revestimientos cerámicos (excepto cerámica decorativa como elemento ornamental), especialmente baldosas de suelo, de piedras pulidas o abrillantadas, materiales tecnológicos y elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural o ladrillos caravista (excepto en los equipamientos de dominio y uso público, como muestras existentes de valor patrimonial vinculadas a edificios catalogados), y en definitiva cualquier revestimiento que no sea acorde con las características ambientales de la zona. El resto de fachada se revestirá preferentemente con pintura, siendo admisible el mortero monocapa sin juntas en dirección horizontal.

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos, tonos ocres y frios en sus diversos tonos, prohibiéndose colores estridentes o disonantes con los tradicionales. A tal efecto como documentación mínima para la petición de licencia de obras, deberá aportarse indicación concreta del color, para su aprobación. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con recercados perimetrales a ventanas y puertas, con motivos tradicionales de adorno. El Ayuntamiento podrá aprobar una carta de colores para este fin.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

De manera específica en los inmuebles protegidos donde existan indicios de existencia de coloraciones o pinturas originales diferentes a las capas visibles, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un estudio cromático del paramento a intervenir, mediante la extracción de catas murarias y estudio de los revocos originales, a efectos de justificar la intervención de pintura a autorizar.

Medianerías vistas. Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde la vía pública.

Rótulos: Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se efectúan en función del nivel de protección de los edificios catalogados en las presentes Normas, los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, deberán integrarse en los huecos a modo de elementos de carpintería, o ser de alguno de los siguientes tipos:

- Como solución preferente, rótulos integrados dentro de los huecos propios de la fachada, con pequeña separación respecto del perímetro de dicho hueco, y no pudiendo sobresalir respecto del plano de la fachada más de 5 centímetros.
- Placa solapada sobre las partes macizas de la fachada integrada en la composición de la fachada, permitiendo visualizar el muro tras él, por ser de material base transparente, y separado su perímetro de las aristas de los huecos un mínimo de 10 cm.
- Constar de letras sueltas metálicas.
- Placa opaca con grabación del rótulo, situada en los entrepaños de los huecos, con dimensión máxima (base x altura) 0,40 x 0,60 m., quedando separado su perímetro de las aristas de los huecos de fachada como mínimo 10 centímetros.
- En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera menos 20 centímetros, con un tamaño máximo de (base x altura) de 60x80 centímetros y a altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

No se permiten, en ningún caso, las marquesinas.

El Ayuntamiento, en función del interés de la conservación y el coste relativo mayor de construcción que las medidas enunciadas presuponen, arbitrará cuando lo estime conveniente, las oportunas medidas compensatorias a nivel de beneficios de tipo fiscal o reducciones en las tasas, ya sean de carácter permanente u ocasional.

ART. 101. **USOS PORMENORIZADOS**

a) Uso dominante

- Residencial: Tanto unifamiliar (**Run**) como plurifamiliar (**Rpf**).

b) Usos compatibles

- Terciario: Uso Comercial compatible con vivienda (**Tco.1**).

- Hotelero: Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).

- Oficinas: Locales de oficina (**Tof.2**):

- Recreativo: locales de aforo que no excede de 300 personas, con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 8 metros (**Tre.1**).

c) Usos complementarios:

- Oficinas: Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**)

- Aparcamiento: de uso público o privado, exclusivamente en planta baja (**Par.1a**).

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.

ART. 102. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN**

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m²); frente mínimo de parcela seis metros (6'0 m.); ángulo medianero superior a sesenta grados (60º) e inferior a ciento veinte grados (120º).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se demuestre que la geometría de la parcela permita el desarrollo de un programa funcional que cumpla las condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad.

c) Relativos a la posición

- Profundidad edificable: No se establece.
- Coeficiente de ocupación: 100 %.

d) Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 P, tres plantas (planta baja y dos pisos), ó 2 P, dos plantas (planta baja y un piso), tal como se concreta en los planos correspondientes de alturas edificables.
- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): En edificios de tres plantas, once metros (11 m.); en edificios con dos plantas, siete metros (7 m.).
- Altura máxima total: En edificios de tres plantas, catorce metros (14 m.); en edificios con dos plantas, diez metros (10 m.).
- Altura máxima de planta baja: 4,5 metros.
- Áticos: no están permitidos.
- Semisótanos: no se permiten.
- Sótanos: están permitidos.
- Altillos o entreplanta: únicamente en planta baja hasta un máximo del 50 % de su superficie, no pudiendo estar en la primera crujía ni ser evidentes en fachada.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Patio de luces: deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro, en aquellos patios a los que recaigan recintos donde sea necesaria su existencia, y sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de la aplicación de la restante normativa.

- CUERPOS VOLADOS: sólo se permiten los vuelos a modo de *balcón*, quedando por tanto prohibidos los vuelos cerrados a modo de mirador.

La longitud de cada balcón será como máximo de 6 metros, debiendo guardar una distancia mínima a los predios colindantes y entre sí de 60 centímetros.

El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros, incluido pavimento.

El vuelo máximo del balcón respecto del plano de fachada viene determinado en función de la anchura del vial de la manera siguiente:

- vial menor de 6 metros de anchura, vuelo máximo del balcón 40 centímetros;
- vial entre 6 y 8 metros de anchura, vuelo máximo 65 centímetros;
- vial de anchura mayor de 8 metros, vuelo máximo 80 centímetros;
- y en todo caso como máximo el ancho de la acera menos 15 centímetros.

La altura del balcón respecto de la rasante de la acera será como mínimo de 3,50 metros.

No se permite el remarcado en fachada de los cantos de los forjados, ni cornisas intermedias, debiendo ser las fachadas mayoritariamente planas.

ART. 103. OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: Los previstos en las disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN SEGUNDA

ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)

ART. 104. ÁMBITO

La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

ART. 105. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.

ART. 106. SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS

Se prohíbe la demolición de edificios sin que de manera inmediata se proceda a su construcción en la parcela, salvo casos de ruina o peligro de su conservación. A tal efecto se presentará junto con el proyecto de demolición el proyecto básico correspondiente, pudiendo el Ayuntamiento exigir la suscripción de los compromisos necesarios en orden a garantizar el cumplimiento de lo anterior.

ART. 107. INTERVENCIONES PARCIALES EN EDIFICIOS

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, y siguiendo los principios indicados en el artículo anterior.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico, ecológico o medioambiental, el proyecto presentado, deberá incluir un estudio conjunto de la fachada, incluyendo dicho edificio de singular valor, para supervisar por parte municipal, la adecuación de la nueva edificación al entorno existente.

ART. 108. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESTÉTICA Y CONSERVACIÓN DE ESTA ZONA

Alineación a fachada: Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo, patio abierto a fachada, o remarcado en aristas verticales u horizontales, para acusar volúmenes o composición de ellas.

Cornisas: Las cornisas de las fachadas en la alineación de vial tendrán un vuelo máximo de 45 centímetros, incluyendo el canalón de cubierta. Se prohíbe la formalización de las recayentes a viario público a modo de una simple prolongación sobre el plano de fachada del forjado superior manifestando la cara inferior plana de éste en un saliente mayor de 15 centímetros sin ningún otro tratamiento de remate o de transición con la fachada a modo de moldura, etc...

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente inclinadas en la primera crujía recayente al vial público, con un mínimo de 3 metros de profundidad y de teja árabe, con pendiente máxima del 40 %. No obstante, en casos expresamente justificados se podrá utilizar la cubierta plana, cuando así la tuviera el edificio preexistente o por coherencia con el entorno, al modo de los tradicionales terrados, que deberán pavimentarse con terraza a la catalana. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

Huecos en fachadas: Para la composición de los huecos en fachada de los edificios de carácter privado se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como "regla general" los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 50%, como mínimo,



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

a esta dimensión. La intervención parcial en huecos de cualquier planta, incluida la baja, deberá también cumplir esta condición.

Solo podrán alterar esta proporción, en el caso de que correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas (PB y una), por corresponder al tratamiento propio de las cambras en planta completa o en aprovechamiento bajo cubierta permitidas. En los huecos de cambra no se permiten elementos volados.

La disposición de los huecos en fachada se someterá preferentemente a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que predomine la direccionalidad de composición vertical frente a la horizontal. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando se configuren como cambra.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma, excepto en casos de manifiesta imposibilidad por anchuras de fachada especialmente reducidas o en caso de predominancia de tratamiento abierto en todo su anchura en la última planta, similar a las típicas cambras.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierren y en ningún caso superaran la mitad del espesor del hueco. Los materiales se amoldarán preferentemente a los propios del edificio originario, sin producir efecto disonante con la fachada preexistente, quedando prohibidas las carpinterías con colores estridentes, brillos metálicos, permitiéndose el aluminio lacado o pintado. Los locales comerciales en planta baja podrán utilizar materiales nobles en su carpintería, respetando los principios de elegancia, sencillez y acabado digno.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

Vuelos: Ver artículo de “parámetros urbanísticos de la edificación”.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

La cristalería será de vidrio de cualquier espesor, de superficie lisa o plana, sin relieves, y sin tintes.

Cerrajería. Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro, o gris tono medio, de acuerdo con los referentes existentes en la zona.

Las barandillas de los balcones seguirán los modelos tradicionales, entendiéndose por los mismos, elementos de cerrajería formados por barras verticales de hierro macizo de altura no inferior a 1,05 metros, separadas unos 12 cm. y rematadas superiormente por una pletina que puede terminar en un pasamanos, e inferiormente por un perfil pletina a modo de cadena de atado que debe anclar puntualmente a la losa volada, y con gran sencillez compositiva.

Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán hasta una altura máxima de 90 centímetros, realizándose su acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con regresado, piedra natural, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, apomazado, flameado o al corte de sierra.

Se podrá admitir, en edificios no catalogados, el aplacado con piezas cerámicas que tengan las siguientes características: formato preferentemente grande, acabado mate y liso sin relieves, tonos claros, colocación a junta cerrada en disposición vertical. Queda prohibido el resto de revestimientos cerámicos (excepto cerámica decorativa como elemento ornamental), especialmente baldosas de suelo, de piedras pulidas o abrillantadas y de elementos prefabricados sintéticos con relieves a modo de molduras en zócalos y recercado de huecos que imitan la piedra natural o ladrillos caravista, y en definitiva cualquier revestimiento que sea disonante con las características ambientales de la zona.

El resto de fachada se revestirá con preferentemente con pintura, siendo admisible el mortero monocapa sin juntas en dirección horizontal.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos, tonos ocres y frios en sus diversos tonos, prohibiéndose colores estridentes o disonantes con los tradicionales. A tal efecto como documentación mínima para la petición de licencia de obras, deberá aportarse indicación concreta del color, para su aprobación. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Esta podrá combinarse, sobre un tono base, con recercados perimetrales a ventanas y puertas, con motivos tradicionales de adorno. El Ayuntamiento podrá aprobar una carta de colores para este fin.

Medianerías vistas. Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas, al igual que cuantas sean visibles desde la vía pública.

Rótulos: Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se efectúan en función del nivel de protección de los edificios catalogados en las presentes Normas, los anuncios, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, al que someterán previamente modelo dimensionado, deberán integrarse en los huecos a modo de elementos de carpintería, o ser de alguno de los siguientes tipos:

- Como solución preferente, rótulos integrados dentro de los huecos propios de la fachada, con pequeña separación respecto del perímetro de dicho hueco, y no pudiendo sobresalir respecto del plano de la fachada más de 5 centímetros.
- Placa solapada sobre las partes macizas de la fachada integrada en la composición de la fachada, permitiendo visualizar el muro tras él, por ser de material base transparente, y separado su perímetro de las aristas de los huecos un mínimo de 10 cm.
- Constar de letras sueltas metálicas.
- Placa opaca con grabación del rótulo, situada en los entrepaños de los huecos, con dimensión máxima (base x altura) 0,40 x 0,60 m., quedando separado su perímetro de las aristas de los huecos de fachada como mínimo 10 centímetros.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera menos 20 centímetros, con un tamaño máximo de (base x altura) de 60x80 centímetros y a altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten, en ningún caso, las marquesinas.

ART. 109. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Residencial: Tanto unifamiliar (**Run**) como plurifamiliar (**Rpf**).

b) Usos compatibles

- Terciario: Uso Comercial compatible con vivienda (**Tco.1**) Comercial en edificio de uso exclusivo (**Tco.2**).
- Hotelero: Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).
- Oficinas: Locales de oficina (**Tof.2**):
- Recreativo: locales de aforo que no excede de 300 personas, con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 8 metros (**Tre.1**) y con aforo que excede de 300 personas, siempre que disponga de fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 12 metros (**Tre.2**)

c) Usos complementarios:

- Oficinas: Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**)
- Aparcamiento: de uso público o privado (**Par.1a**), Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados o públicos (**Par.1b**) y en edificio de uso exclusivo (**Par.1d**).

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 110. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN**

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m²); frente mínimo de parcela seis metros (6'0 m.); ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se demuestre que la geometría de la parcela permita el desarrollo de un programa funcional que cumpla las condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad.

c) Relativos a la posición

- Profundidad edificable: No se establece.
- Coeficiente de ocupación: 100 %.

d) Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 P, tres plantas (planta baja y dos pisos), ó 2 P, dos plantas (planta baja y un piso), tal como se concreta en los planos correspondientes de alturas edificables.
- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): En edificios de tres plantas, once metros (11 m.); en edificios con dos plantas, siete metros (7 m.).
- Altura máxima total: En edificios de tres plantas, catorce metros (14 m.); en edificios con dos plantas, diez metros (10 m.).
- Altura máxima de planta baja: 4,5 metros.
- Áticos: no están permitidos.
- Semisótanos: no se permiten.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Sótanos: están permitidos.
- Altillos o entreplanta: únicamente en planta baja hasta un máximo del 50 % de su superficie, no pudiendo estar en la primera crujía ni ser evidentes en fachada.
- Patio de luces: deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro, en aquellos patios a los que recaigan recintos donde sea necesaria su existencia, y sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de la aplicación de la restante normativa.
- CUERPOS VOLADOS: sólo se permiten los vuelos a modo de *balcón*, quedando por tanto prohibidos los vuelos cerrados a modo de mirador.

La longitud de cada balcón será como máximo de 6 metros, debiendo guardar una distancia mínima a los predios colindantes y entre sí de 60 centímetros.

El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros, incluido pavimento.

El vuelo máximo del balcón respecto del plano de fachada viene determinado en función de la anchura del vial de la manera siguiente:

- vial menor de 6 metros de anchura, vuelo máximo del balcón 40 centímetros;
- vial entre 6 y 8 metros de anchura, vuelo máximo 65 centímetros;
- vial de anchura mayor de 8 metros, vuelo máximo 80 centímetros;
- y en todo caso como máximo el ancho de la acera menos 15 centímetros.

La altura del balcón respecto de la rasante de la acera será como mínimo de 3,50 metros.

No se permite el remarcado en fachada de los cantos de los forjados, ni cornisas intermedias, debiendo ser las fachadas mayoritariamente planas.

ART. 111. OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: Los previstos en las disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN TERCERA

ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA-I)

ART. 112. ÁMBITO

La zona de ampliación de casco-I está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Esta zona de ordenación urbanística incorpora las manzanas correspondientes a las Unidades de Ejecución Sant Domenech I-II-III, que se definen como subzona específica.

ART. 113. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La presente zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.

ART. 114. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Residencial: Tanto unifamiliar (**Run**) como plurifamiliar (**Rpf**).

b) Usos compatibles

- Terciario: Uso Comercial compatible con vivienda (**Tco.1**) Comercial en edificio de uso exclusivo (**Tco.2**).

- Hotelero: Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).

- Oficinas: Locales de oficina (**Tof.2**):

- Recreativo: locales de aforo que no excede de 300 personas, con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 8 metros (**Tre.1**) y con aforo que excede de 300 personas, siempre que disponga de



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 12 metros (**Tre.2**)

c) Usos complementarios:

- Oficinas: Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**)
- Almacén: compatible con la vivienda (**Alm.1**).
- Aparcamiento: de uso público o privado (**Par.1a**), Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados o públicos (**Par.1b**) y en edificio de uso exclusivo (**Par.1d**).
- Industrial: compatible con la vivienda (**Ind.1**).

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.

ART. 115. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m^2); frente mínimo de parcela seis metros (6'0 m.); ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

En el ámbito de la subzona Sant Domenech, se establece la superficie mínima en cien metros cuadrados (100 m^2); frente mínimo de parcela cinco metros (5'0 m.); ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se demuestre que la geometría de la parcela permita el desarrollo de un programa funcional que cumpla las condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

c) Relativos a la posición

- Profundidad edificable: No se establece.

En la subzona Sant Domenech, se establece 16 metros; excepto en la manzana situada en la confluencia entre C/ Sant Domenech y Ronda Sud (camí cementeri) en que no se fija profundidad máxima edificable, pudiendo ser la manzana compacta.

La distancia a lindes para esta subzona no es obligatoria, pero en caso de separarse, la distancia mínima será de 3 metros, debiendo tratarse el testero que quedara libre con apariencia de fachada con cargo al que lo dejara visto.

- Coeficiente de ocupación: 100 %.

d) Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 P, tres plantas (planta baja y dos pisos), ó 2 P, dos plantas (planta baja y un piso), tal como se concreta en los planos correspondientes de alturas edificables.

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): En edificios de tres plantas, once metros (11 m.); en edificios con dos plantas, siete metros (7 m.).

- Altura máxima total: En edificios de tres plantas, catorce metros (14 m.); en edificios con dos plantas, diez metros (10 m.).

- Altura máxima de planta baja: 4,5 metros.

- Áticos: no están permitidos.

- Semisótanos: están permitidos.

- Sótanos: están permitidos.

- Altillos o entreplanta: únicamente en planta baja hasta un máximo del 50 % de su superficie, no pudiendo estar en la primera crujía ni ser evidentes en fachada.

- Patio de luces: deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro, en aquellos patios a los que recaigan recintos donde sea necesaria su existencia, y sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de la aplicación de la restante normativa.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- CUERPOS VOLADOS: se permiten los vuelos tanto a modo de balcón como de mirador.

La longitud de cada vuelo será como máximo de 6 metros, debiendo guardar una distancia mínima a los predios colindantes y entre sí de 60 centímetros.

Por cada posible vuelo a modo de balcón se puede cerrar un máximo de 2/3 de su longitud como mirador.

El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros, incluido pavimento.

El saliente máximo de los vuelos respecto del plano de fachada viene determinado en función de la anchura del vial de la manera siguiente:

- vial de menos de 6 metros de anchura, sólo se puede construir *balcón* con vuelo máximo 40 centímetros;
- vial entre 6 y 8 metros de anchura, vuelo máximo 65 centímetros;
- viales de anchura mayor de 8 y menor de 12 metros, vuelo máximo 80 centímetros;
- vial de anchura mayor o igual que 12 metros, vuelo máximo 100 centímetros (1 metro);
- y en todo caso el ancho de la acera menos 15 centímetros.

La altura del balcón respecto de la rasante de la acera será como mínimo de 3,50 metros.

No se permite el remarcado en fachada de los cantos de los forjados, ni cornisas intermedias, debiendo ser las fachadas mayoritariamente planas.

ART. 116. OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Los previstos en las disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN CUARTA

ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO-II (ACA-II)

ART. 117. ÁMBITO

La zona de ampliación de casco-II está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Esta zona de ordenación urbanística incorpora como subzonas las correspondientes a los Sectores con planeamiento de desarrollo que el presente Plan deroga y sustituye íntegramente y que corresponden al Plan Parcial Horts de Llevant, Plan Parcial Sector Sudoest y Plan de Reforma Interior L'Almenà.

ART. 118. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La presente zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle o edificación aislada*, la tipología edificatoria de *manzana compacta o volumen adosado* y el uso global *residencial*.

ART. 119. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Residencial: Tanto unifamiliar (**Run**) como plurifamiliar (**Rpf**).

b) Usos compatibles

- Terciario: Uso Comercial compatible con vivienda (**Tco.1**) Comercial en edificio de uso exclusivo (**Tco.2**).

- Hotelero: Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).

- Oficinas: Locales de oficina (**Tof.2**):

- Recreativo: locales de aforo que no excede de 300 personas, con fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 8 metros



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

(**Tre.1**) y con aforo que excede de 300 personas, siempre que disponga de fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 12 metros (**Tre.2**)

c) Usos complementarios:

- Oficinas: Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**)
- Almacén: compatible con la vivienda (**Alm.1**).
- Aparcamiento: de uso público o privado (**Par.1a**), Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados o públicos (**Par.1b**) y en edificio de uso exclusivo (**Par.1d**).
- Industrial: compatible con la vivienda (**Ind.1**).

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.

ART. 120. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN**

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m²); frente mínimo de parcela seis metros (6'0 m.); ángulo medianero superior a sesenta grados (60°) e inferior a ciento veinte grados (120°).

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se demuestre que la geometría de la parcela permita el desarrollo de un programa funcional que cumpla las condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad.

c) Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal (en caso de retranqueo): 2 metros.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Distancia mínima a linde lateral (en caso de retranqueo): 3 metros.

La edificación podrá retranquearse independientemente de los lindes frontales o laterales. En este último caso, quedará obligado a proporcionar tratamiento digno de estética de fachada a la medianera que ya estuviera ejecutada.

- Profundidad edificable: No se establece con carácter general.

En particular, en la manzana edificable de la UE C/ Virgilio Bernabeu, se establece una obligatoriedad de separación de las plantas de piso respecto del fondo de manzana que linda con parcela dotacional, de como mínimo de 3 metros, que podrá ser edificable en planta baja, conforme se indica en planos.

- Coeficiente de ocupación: 100 %. Los Índices de Edificabilidad Neta máxima, según las subzonas serán:

- Horts de Llevant: 1,071188 m² t./m² s
- L'Almenà: 2,336842 m² t./m² s
- Sudoest: 1,55 m² t./m² s

d) Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 P, tres plantas (planta baja y dos pisos), tal como se concreta en los planos correspondientes de alturas edificables. Es permisible la planta ático en las parcelas indicadas en los planos.

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): En edificios de tres plantas, once metros (11 m.); en edificios con dos plantas, siete metros (7 m.).

En caso de ser permisible la planta ático, la cara inferior de su forjado de techo se podrá elevar hasta un máximo de tres metros y medio (3,5 m.) respecto la de cara inferior del forjado de techo de la planta inferior.

- Altura máxima total: En edificios de tres plantas, catorce metros (14 m.); en edificios con dos plantas, diez metros (10 m.); en edificios de tres plantas más ático, diecisiete metros y medio (17,5 m.)

- Altura máxima de planta baja: 4,5 metros.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Áticos: con carácter general no están permitidos, salvo en las parcelas concretas indicadas en los planos.
- Semisótanos: están permitidos.
- Sótanos: están permitidos.
- Altillos o entreplanta: únicamente en planta baja hasta un máximo del 50 % de su superficie, no pudiendo estar en la primera crujía ni ser evidentes en fachada.
- Patio de luces: deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro, en aquellos patios a los que recaigan recintos donde sea necesaria su existencia, y sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de la aplicación de la restante normativa.
- CUERPOS VOLADOS: se permiten los vuelos tanto a modo de balcón como de mirador.

La longitud de cada vuelo será como máximo de 6 metros, debiendo guardar una distancia mínima a los predios colindantes y entre sí de 60 centímetros, y entre diferentes viviendas de 1,20 metros.

Por cada posible vuelo a modo de balcón se puede cerrar un máximo de 2/3 de su longitud como mirador.

El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros, incluido pavimento.

El saliente máximo de los vuelos respecto del plano de fachada viene determinado en función de la anchura del vial de la manera siguiente:

- vial de menos de 6 metros de anchura, sólo se puede construir *balcón* con vuelo máximo 40 centímetros;
- vial entre 6 y 8 metros de anchura, vuelo máximo 65 centímetros;
- viales de anchura mayor de 8 y menor de 12 metros, vuelo máximo 80 centímetros;
- vial de anchura mayor o igual que 12 metros, vuelo máximo 100 centímetros (1 metro);
- y en todo caso el ancho de la acera menos 15 centímetros.

La altura del balcón respecto de la rasante de la acera será como mínimo de 3,50 metros.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 121. OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Los previstos en las disposiciones comunes y ordenanzas de carácter general.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN QUINTA

ZONA TERCIARIO-I (TER-I)

ART. 122. ÁMBITO

La zona denominada terciario-I está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

ART. 123. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

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

ART. 124. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Terciario: Todos los usos, a excepción del hotelero **(Tho)**.

b) Usos compatibles

- Almacén: enclavados en zonas industriales y terciarias **(Alm.2)**.

c) Usos complementarios:

- Aparcamiento: todos los tipos, a excepción de los aparcamientos en edificios de uso exclusivo **(Par.1d)**.

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.

ART. 125. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima quinientos metros cuadrados (500 m²); frente mínimo de parcela diez metros (15 m); se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo diez metros (10 m).

c) Relativos a la posición / intensidad

- Distancia mínima a linde frontal: 5 metros.
- Distancia mínima a resto de lindes, incluso a las calles transversales de la zona que desembocan en el camino del cementerio: 3 metros.
- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,90 m²t/m²s.

d) Relativos al volumen y forma

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): Doce metros (12 m), medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con el plano de cubierta.
- Altura máxima total: dieciseis metros (16 m). No se limita la altura de los elementos técnicos de instalaciones, siempre que se justifique en razón a su actividad.
- Semisótanos y entreplantas (o altillos): están permitidos, computando su superficie a efectos de consumir edificabilidad
- Sótanos: están permitidos.

ART. 126. OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamientos, como mínimo, de una plaza cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²t) de superficie construida o fracción superior a setenta y cinco metros cuadrados (75,00 m²t). Dicha reserva deberá realizarse en la parcela privada, en espacios libres de edificación.

Uso de los espacios libres de la parcela: En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para el vertido o almacenamiento de residuos,



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

siendo obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Vallado: Es obligatorio el vallado de la parcela, que se realizará con materiales de apariencia y consistencia adecuada.

SECCIÓN SEXTA

ZONA TERCIARIO-II (TER-II)

ART. 127. **ÁMBITO**

La zona terciario-II está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

ART. 128. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

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

ART. 129. **USOS PORMENORIZADOS**

a) Uso dominante

- Terciario: Todos los usos.

b) Usos compatibles

- Almacén: enclavados en zonas industriales y terciarias (**Alm.2**).

c) Usos complementarios:

- Aparcamiento: todos los tipos.

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 130. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN**

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²); frente mínimo de parcela cincuenta metros (50 m).

c) Relativos a la posición / intensidad

- Distancia mínima a linde frontal: 5 metros.
- Distancia mínima a resto de lindes: 3 metros.
- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,90 m²t/m²s.

d) Relativos al volumen y forma

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): Doce metros (12 m), medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con el plano de cubierta.
- Altura máxima total: dieciseis metros (16 m). No se limita la altura de los elementos técnicos de instalaciones, siempre que se justifique en razón a su actividad.
- Semisótanos y entreplantas (o altillos): están permitidos, computando su superficie a efectos de consumir edificabilidad
- Sótanos: están permitidos.

ART. 131. **OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamientos, como mínimo, de una plaza cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²t) de superficie construida o fracción superior a setenta y cinco metros cuadrados (75,00 m²t). Dicha reserva deberá realizarse en la parcela privada, en espacios libres de edificación.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Uso de los espacios libres de la parcela: En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para el vertido o almacenamiento de residuos, siendo obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Vallado: Es obligatorio el vallado de la parcela, que se realizará con materiales de apariencia y consistencia adecuada.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN SÉPTIMA

ZONA INDUSTRIAL MONTEOLIVETE (INA-M)

ART. 132. ÁMBITO

La zona de industrial Monteolivete está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, diferenciadas en las dos subzonas Monteolivete I (INA-MI) y Monteolivete II (INA-MII).

ART. 133. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La presente zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento* y el uso global *industrial*.

ART. 134. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Industrial: enclavado en Zonas Industriales y Terciarias **(Ind.2)**.

b) Usos compatibles

- Almacén: enclavados en zonas industriales y terciarias **(Alm.2)**.

c) Usos complementarios:

-Residencial para vivienda de vigilante de industrias, como máximo una por parcela, con superficie construida máxima de 150 m²t, siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a 2.000 m².

- Aparcamiento: todos los tipos.

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 135. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN**

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable:

a) Subzona I:

- Superficie mínima: seis mil metros cuadrados (6.000,00 m²_s).
- Dimensión mínima de lindes frontales: quince metros (15,00 m).

b) Subzona II:

- Superficie mínima: treinta mil metros cuadrados (30.000,00 m²_s).
- Dimensión mínima de lindes frontales: quince metros (15,00 m).

c) Relativos a la posición / intensidad

- Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del sesenta por cien (60%), excepto del ámbito específico de suelo urbano industrial no incluido en el Plan Parcial Monteolivete y que el presenta Plan deroga, en donde el coeficiente de ocupación será del 70%.
- La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será como mínimo de tres metros (3,00 m).

d) Relativos al volumen y forma

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): Doce metros (12 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, carteles, silos... y todos aquellos necesarios para el proceso productivo de las industrias. El volumen de estos elementos no computará a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.
- El número máximo de plantas será de tres (planta baja y dos pisos).
- Se establece un índice de edificabilidad neta sobre parcela de sesenta y cinco centésimas de metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de suelo (0,65 m²t/m²s) no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten, a excepción del ámbito específico de suelo urbano industrial no incluido en el Plan Parcial Monteolivete, que el presente Plan deroga, en donde el índice de edificabilidad neta será de 1,33 m²t/m²s

- Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m), por encima de la altura máxima de cornisa permitida
- Semisótanos y entreplantas (o altillos): están permitidos, computando su superficie a efectos de consumir edificabilidad
- Sótanos: están permitidos, sin que computen a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.
- Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en el caso de las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.

ART. 136. OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento, como mínimo, de una plaza cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²) de superficie construida o fracción.

Dicha reserva podrá realizarse indistintamente en el interior del edificio o bien en los espacios libres de edificación resultantes de la aplicación de los retranqueos mínimos exigidos.

Uso de los espacios libres de la parcela: En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para el vertido o almacenamiento de residuos, siendo obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Vallado: Es obligatorio el vallado de la parcela, que se realizará con materiales de apariencia y consistencia adecuada.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

SECCIÓN OCTAVA

ZONA INDUSTRIAL EL PLA-I (INA-PLAI)

ART. 137. ÁMBITO

La zona de industrial El Pla está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, diferenciadas en las dos subzonas El Pla Industria Grande (INA-Pla G) y El Pla Industria Pequeña (INA-Pla P).

ART. 138. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La presente zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *adosado* y el uso global *industrial*.

ART. 139. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante

- Industrial: enclavado en Zonas Industriales y Terciarias **(Ind.2)**.

b) Usos compatibles

- Almacén: enclavados en zonas industriales y terciarias **(Alm.2)**.

c) Usos complementarios:

-Residencial para vivienda de vigilante de industrias, como máximo una por parcela, con superficie construida máxima de 150 m²t, siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a 2.000 m².

- Aparcamiento: todos los tipos.

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 140. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN**

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable:

b.1 Subzona G:

- Superficie mínima: tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²_s).
- Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10,00 m).

b.2 Subzona P:

- Superficie mínima: seiscientos metros cuadrados (600,00 m²_s).
- Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10,00 m).

c) Relativos a la posición / intensidad

- Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del noventa y cinco por cien (95%), a excepción de la manzana perteneciente a la Unidad de Ejecución de Bavial, cuyo coeficiente de ocupación será del ochenta por cien (80%)

- La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será:

c.1 Subzona G:

- Linde frontal: mínimo tres metros (3,00 m.)
- Lindes laterales: mínimo tres metros (3,00 m.)

c.2 Subzona P:

- Linde frontal: mínimo tres metros (3,00 m.), a excepción de la alineación colindante con la zona de protección de la carretera CV-560, en la que es obligatorio adosarse a la misma sin ningún retranqueo.
- Lindes laterales: cero metros (0,00 m.)

d) El índice de edificabilidad neta será:



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

d.1 Subzona G:

- IEN = 0,95 m²t/m²s, a excepción de la manzana perteneciente a la Unidad de Ejecución El Pla, que será de 0,8145 m²t/m²s.

d.2 Subzona P:

- IEN = 0,95 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): Doce metros (12 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, carteles, silos... y todos aquellos necesarios para el proceso productivo de las industrias. El volumen de estos elementos no computará a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.

- Altura máxima total: dieciséis metros (16m).

- El número máximo de plantas será de tres (planta baja y dos pisos).

- Semisótanos y entreplantas (o altillos): están permitidos, computando su superficie a efectos de consumir edificabilidad

- Sótanos: están permitidos, sin que computen a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.

- Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en el caso de las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.

ART. 141. OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento, como mínimo, de una plaza cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²) de superficie construida o fracción.

Dicha reserva podrá realizarse indistintamente en el interior del edificio o bien en los espacios libres de edificación resultantes de la aplicación de los retranqueos mínimos exigidos.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Uso de los espacios libres de la parcela: En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para el vertido o almacenamiento de residuos, siendo obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Vallado: Es obligatorio el vallado de la parcela, que se realizará con materiales de apariencia y consistencia adecuada.

Limitación de usos y obras: La franja de 40 metros de anchura definida entre el linde oeste de la Unidad de Ejecución El Pla y la línea de trazos definida en el plano, queda sometida a la siguiente limitación de usos y obras:

- a) Esta superficie se dedicará preferentemente a área de depósito de materiales, aparcamiento de vehículos o zonas ajardinadas interiores de la parcela.
- b) Queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.
- c) En las instalaciones existentes sólo se podrán autorizar obras de mera reparación, conservación, o adaptación a innovaciones tecnológicas, que no supongan incremento de volumen construido o cerrado de dichas instalaciones.
- d) Las obras o usos que se pretendan efectuar en esta zona requerirán informe previo del organismo competente titular de la autovía A-7, por situarse en la zona de afección de ésta.
- e) A efecto de parcelaciones, nunca podrá configurarse esta zona por sí misma como parcela mínima, debiendo constituir como máximo el 50% de la superficie de una parcela independiente.

Condiciones especiales de estética: Las fachadas de las construcciones recayentes a la visual desde la carretera CV-560 se tratarán como mínimo con el mismo nivel de calidad estética que las fachadas principales del edificio, no dando la apariencia de traseras descuidadas o de la tradicional nave industrial contenedor. Se potenciarán las composiciones que refuercen



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

la horizontalidad y no la verticalidad de estas fachadas, disminuyendo la percepción de su altura. Debe quedar oculta la estructura vertical sustentante de paneles y cualquier otro elemento compositivo o de encuentro, que no responde a una clara intención compositiva o estética. Los colores de los elementos de coronación de fachadas, faldones de cubiertas, etc.... serán de tonalidad clara. Al cierre del basamento de estas fachadas se le dará un acabado en concordancia con la misma.

SECCIÓN NOVENA

ZONA INDUSTRIAL EL PLA-II (INA-PLAII)

ART. 142. **ÁMBITO**

La zona de industrial El Pla II está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, diferenciadas en las dos subzonas El Pla Bloque Adosado (INA-PBA) y El Pla Bloque Exento (INA-PBE).

ART. 143. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

La presente zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *adosado* y el uso global *industrial*.

ART. 144. **USOS PORMENORIZADOS**

a) Uso dominante

- Industrial: enclavado en Zonas Industriales y Terciarias (**Ind.2**).

b) Usos compatibles

- Almacén: enclavados en zonas industriales y terciarias (**Alm.2**).

c) Usos complementarios:



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

-Residencial para vivienda de vigilante de industrias, como máximo una por parcela, con superficie construida máxima de 150 m², siempre que las parcelas cuenten con una superficie superior a 2.000 m².

- Aparcamiento: todos los tipos.

d) Usos incompatibles:

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.

ART. 145. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN

a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable:

b.1 Subzona PBE:

- Superficie mínima: dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²_s).
- Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10,00 m).

b.2 Subzona PBA:

- Superficie mínima: seiscientos metros cuadrados (600,00 m²_s).
- Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10,00 m).

c) Relativos a la posición / intensidad

- Se establece un coeficiente de ocupación de parcela el derivado de la aplicación de los retranqueos, a excepción de la zona PBE, que será del 70%.

- La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será:

c.1 Subzona PBE:

- Linde frontal: diez metros (10,00 m.)
- Lindes laterales: cinco metros (5,00 m.)
- Lindes laterales: tres metros (3,00 m.)



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

c.2 Subzona PBA:

- Linde frontal ocho metros (8,00 m.)
- Linde posterior: tres metros (3,00 m.)
- Lindes laterales: cero metros (0,00 m.) en los que se permita el adosamiento según el correspondiente plano y tres metros (3,00 m.) en el resto.

Las distancias de lindes laterales y posterior no será de aplicación en las subzonas PBE y PBA para el caso de los complejos industriales definidos en la presente sección.

d) El índice de edificabilidad neta será:

d.1 Subzona PBE:

- IEN = 0,90 m²t/m²s.

d.2 Subzona PBA:

- IEN = 1,15 m²t/m²s.

e) Relativos al volumen y forma

- Altura máxima reguladora (altura de cornisa): Doce metros (12 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, carteles, silos... y todos aquellos necesarios para el proceso productivo de las industrias. El volumen de estos elementos no computará a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.

La altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

- Altura máxima total: dieciséis metros (16m).
- El número máximo de plantas será de tres (planta baja y dos pisos).
- Semisótanos y entreplantas (o altillos): están permitidos, computando su superficie a efectos de consumir edificabilidad.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Se considerará semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano

- Sótanos: están permitidos, sin que computen a los efectos de determinar la edificabilidad máxima permitida.

Se considerará sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

- Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en el caso de las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.

ART. 146. OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento, como mínimo, de una plaza cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²) de superficie construida o fracción.

Dicha reserva podrá realizarse indistintamente en el interior del edificio o bien en los espacios libres de edificación resultantes de la aplicación de los retranqueos mínimos exigidos.

Uso de los espacios libres de la parcela: En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para el vertido o almacenamiento de residuos,



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

siendo obligatorio el cerramiento de parcela, que se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.

Vallado: Es obligatorio el vallado de la parcela, que se realizará con materiales de apariencia y consistencia adecuada.

Condiciones especiales de estética: Las fachadas de las construcciones recayentes a la visual desde la carretera CV-560 se tratarán como mínimo con el mismo nivel de calidad estética que las fachadas principales del edificio, no dando la apariencia de traseras descuidadas o de la tradicional nave industrial contenedor. Se potenciarán las composiciones que refuercen la horizontalidad y no la verticalidad de estas fachadas, disminuyendo la percepción de su altura. Debe quedar oculta la estructura vertical sustentante de paneles y cualquier otro elemento compositivo o de encuentro, que no responde a una clara intención compositiva o estética. Los colores de los elementos de coronación de fachadas, faldones de cubiertas, etc.... serán de tonalidad clara. Al cierre del basamento de estas fachadas se le dará un acabado en concordancia con la misma.

Complejos industriales: los solares colindantes ubicados en una misma manzana, podrán conformar complejos industriales mediante la adscripción de las parcelas al mismo. Dicha adscripción será de obligatoria inscripción registral por parte de sus titulares, en tanto se mantengan los servicios comunes a las distintas actividades declaradas en cada una de las parcelas, así como la exención de distancias de lindes laterales y traseros previstos en la norma.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 4
ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES COMUNES

ART. 147. DELIMITACIÓN

El suelo clasificado como No Urbanizable del término municipal constituye toda el área de suelo no clasificada como Urbano o Urbanizable, tal como queda grafiado en el correspondiente plano de Clasificación del Suelo.

ART. 148. RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. El régimen urbanístico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la LOTUP, o legislación autonómica que la sustituya, debiendo entenderse el contenido del presente título como determinaciones complementarias de dichas leyes, y en la medida en que no se contradiga a las mismas.
2. Igualmente es aplicable la normativa sectorial en materia de carreteras, transportes terrestres, aguas, electricidad, y unidades mínimas de cultivo. Lo previsto en el presente capítulo debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de las servidumbres legales.
3. La clasificación con especificación o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.
4. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común y del sujeto a especial protección las facultades y deberes regulados en la legislación urbanística.
5. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusiera este Plan no darán derecho a ninguna indemnización,



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

6. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma 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.
7. En caso de producirse descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, deberán ser comunicados inmediatamente a las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones comunes de estas Normas “actuaciones paleontológicas y arqueológicas”, y en la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano y sus modificaciones.
8. Los terrenos en los que sus determinaciones no resultaran adecuadas a la intervención sobre dichos hallazgos, quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos, previa decisión del Organismo o Entidad competente, en tanto no se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, o incluyéndose el elemento o terreno afectado en una Zona de Reserva Arqueológica.

ART. 149. USOS, APROVECHAMIENTOS Y ACTUACIONES EN S.N.U.

Los usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo no urbanizable serán los establecidos en la LOTUP, tanto para suelo no urbanizable común, como para suelo no urbanizable protegido, con las especificaciones y limitaciones que se establecen en las presentes normas.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 150. DIVISIONES Y SEGREGACIONES EN S.N.U.

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable están sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.
2. El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias mencionadas en el punto anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.
3. Se considerarán incorporados a la documentación de este Plan General, los planos catastrales y de vías rurales existentes a la aprobación del mismo.
4. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la legislación urbanística, así como a la determinación de la unidad mínima de cultivo por el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, que se fijan según su art. único en 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío, o bien las determinaciones previstas en el correspondiente Plan Especial de Minimización de Impactos para el ámbito de su aplicación.
5. De acuerdo con las disposiciones legales, en suelo no urbanizable no se autorizarán actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria o forestal. A los efectos previstos en el art. 25.b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio -o disposición que la sustituya-, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por Decreto del Gobierno Valenciano, según punto anterior, deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a. No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar según la legislación urbanística, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- b. En ningún caso se autorizarán actos las parcelaciones urbanísticas, considerándose estas las indicadas en el artículo siguiente.
- c. Tampoco se podrán autorizar actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - i. Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada cualquiera de las manifestaciones de parcelación previstas en el artículo siguiente.
 - ii. Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por la legislación urbanística para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.

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

ART. 151. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A estos efectos se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes manifestaciones:



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- a. Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme la legislación urbanística.
- b. Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento la ley.
 - a. Existencia de accesos viarios comunes exclusivos para un mismo conjunto de fincas, que no aparezcan reflejados en las cartografías oficiales, o disponer de vías interiores comunales rodadas aptas para la circulación de vehículos con ancho superior a 2 metros, aunque no dispongan de encintado de aceras.
 - b. La existencia de publicidad mercantil, reflejo del carácter urbanístico que se pretende dar a los terrenos.
 - c. Existencia coetánea con la parcelación de encargo o redacción de proyecto o cualquier acto de naturaleza privada o administrativa tendente a la edificación con vistas a dar un uso urbanístico a los terrenos.
 - d. El resto de condiciones establecidas en la legislación urbanística.

Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de la legislación urbanística.

En caso de parcelación urbanística se denegarán las solicitudes de licencias que incidan sobre los terrenos afectados por la misma.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 152. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Se eximirá del cumplimiento de las condiciones prescritas en el suelo no urbanizable a los edificios integrantes del patrimonio arquitectónico que estén incluidos en el Catálogo de la Sección de Patrimonio, en todo aquello que entre en conflicto con los valores edilicios del mismo.

ART. 153. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Toda actuación que se ejecute en suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo.

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 la única condición de que estará prohibida la realización de trabajos de arada a una profundidad superior a treinta centímetros, así como plantar nuevos árboles o arbustos de tallo largo al objeto de minimizar la afección al yacimiento arqueológico.

ART. 154. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS

En general están protegidas las agrupaciones de masas arbóreas no dedicadas al cultivo de cítricos, aunque no estén específicamente en suelo no urbanizable protegido, quedando prohibidas la tala de estas masas arbóreas, siempre que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, la tala de arbolado estará sujeta a licencia municipal, previa autorización de la Administración Forestal competente de la Generalitat, conforme a la legislación forestal.

ART. 155. CAMINO RURAL: CLASIFICACIÓN

Camino rural es aquel necesario para dar el acceso conveniente a las parcelas con primordial uso agrícola, y que no tienen consideración de carreteras. A los efectos de identificación de los caminos municipales, se



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

consideran integrados en la documentación del este documento, los planos catastrales, la cartografía del Plan General de 1.989, además de los planos de información de comunicaciones del presente Plan General.

Los caminos se consideran divididos en dos categorías:

- Los de primera categoría, que se encuentran integrados por aquellos que configuran el límite entre polígonos catastrales, y además el Camino Paixarella del Retor (o dels Rotjos). Entre estos se encuentran incluidos el Camino de Santa Ana, la Travesía dels Motxals, el Camino de la Vía Morta, y el Camino de Font Amarga.
- Los de segunda categoría, constituidos por los restantes caminos municipales.

A su vez, dentro de los caminos de primera categoría se distinguen algunos por pertenecer también a la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas del presente plan general.

ART. 156. VALLADO DE LAS PARCELAS RÚSTICAS: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

1. En suelo no urbanizable común se permite el vallado de las propiedades rústicas, cumpliendo las separaciones a caminos y lindes establecidas en las presentes normas, y las siguientes características constructivas:

- a) El vallado de las parcelas rústicas respecto de los caminos se realizará con elementos permeables o calados de tipo vegetal, malla de alambre simple torsión o similar, con una altura máxima de 2 metros de altura desde la rasante del terreno, pudiendo realizar un basamento o zócalo macizo en su parte inferior de altura máxima 100 centímetros (1 metro). Se deberán respetar las distancias para vallados establecidas en las presentes normas.
- b) Se entiende por "cercado" el cierre perimetral de los campos rústicos realizado en toda su altura con malla metálica calada o elementos vegetales, que podrá alcanzar un máximo de 2 metros de altura sobre



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

la rasante del terreno, sin ningún basamento en su parte inferior, salvo la cimentación imprescindible para los soportes verticales del vallado. En este caso, las distancias a caminos pueden ser menores que en el caso del vallado, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

- c) Por lo que respecta al vallado o cercado situado en colindancia entre dos parcelas particulares, este cumplirá las características anteriores.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las condiciones más restrictivas y de regulaciones en otros aspectos más detallados que pudieran derivarse de la costumbre, de las normas de la comunidad de agricultores y del cumplimiento de las servidumbres del Código Civil.

2. En suelo no urbanizable protegido, y sin perjuicio de las mayores limitaciones que se derivaran de la legislación sectorial o de los informes preceptivos de Administraciones afectadas, únicamente se permite el cercado simple de los predios, mediante elementos permeables vegetales o malla metálica de hasta 2 metros de altura, sin ningún tipo de zócalo inferior, y siempre que reunan las condiciones de vallado cinegético. Las separaciones a caminos, lindes y otros elementos serán las indicadas para el suelo no urbanizable común.

ART. 157. DIVISION EN CATEGORÍAS

De acuerdo con lo establecido en la LOTUP, el suelo No Urbanizable queda dividido en las siguientes categorías o zonas de ordenación estructural:

3. Suelo No Urbanizable Común
 - a. Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG-1) (viviendas no permitidas)
 - b. Zona rural común régimen general (ZRC-AG-2) (minimización de impactos ambientales)
4. Suelo No Urbanizable Protegido:
 - a. Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Protección Hidráulica.
 - b. Zona rural protegida natural (ZRP-NA-1). Protección Forestal.
 - c. Zona rural protegida natural (ZRP-NA-2). Protección Corredor Verde.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- d. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-1). Protección Entorno B.I.C. El Castellet.
- e. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-2). Protección Ecológica-Font Amarga.
- f. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-3). Protección Vías Pecuarias.

SECCIÓN SEGUNDA

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZRC-AG)

ART. 158. DEFINICIÓN Y CLASES

El suelo no urbanizable común de normativa general recoge las áreas de término municipal que no requieran una protección especial y que no son objeto de calificación como urbanos o urbanizables por el Plan General Estructural, pero que considera necesario preservar por constituir el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural, de acuerdo con lo previsto en la LOTUP.

Se establecen dos tipos de suelo no urbanizable común, en función de su aptitud y permisividad para los distintos usos del suelo:

- suelo no urbanizable común de uso agrícola, que corresponde a la Zona ZRC-AG-1.
- suelo no urbanizable común de régimen general (minimización de impactos ambientales), que corresponde a la Zona ZRC-AG-2.

ART. 159. DISTINCIÓN ENTRE DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Las determinaciones establecidas en la presente sección aplicadas al suelo no urbanizable común, tienen carácter estructural, a excepción de las siguientes, todas ellas propias de la ordenación pormenorizada:

- Superficie mínima de parcela
- Edificabilidad máxima de la parcela



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Coeficiente máximo de ocupación en planta
- Número máximo de plantas
- Altura máxima de cornisa
- Separación mínima a linderos
- Diseño, composición y acabados de las construcciones
- Materiales de construcción y altura máxima de vallados
- Distancias mínimas de las líneas de vallado al eje y linde de los caminos municipales, así como la distancia mínima de la línea de edificación a los lindes de la parcela o a caminos

ART. 160. USOS PERMITIDOS CON CARÁCTER GENERAL

1. En todo el suelo no urbanizable común pueden realizarse las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, con las características y procedimiento previstos según el art. 199 de la LOTUP.
2. También podrán ubicarse las restantes obras, usos y aprovechamientos que establece la LOTUP, previos los trámites de autorización que regula dicha ley, y con las limitaciones establecidas en las presentes normas.
3. Así mismo, en todo el suelo no urbanizable común, mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LOTUP, y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en este tipo de suelo las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en el citado precepto legal, con las limitaciones que se establecen en las presentes normas.

ART. 161. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGRÍCOLA ZRC-AG-1

Definición

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola, definido como Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG-1), con fisiografía predominantemente



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

plana, que se extiende desde la acequia Escalona hacia el norte, tal como se grafía en los planos de ordenación.

Obras, usos y aprovechamientos permitidos

En suelo no urbanizable común de uso agrícola, pueden realizarse las siguientes obras, usos y aprovechamientos, además de los usos permitidos con carácter general:

- a) Almacén vinculado a actividad agrícola.
- b) Construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, cinegética o forestal y sus correspondientes actividades complementarias adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización..
- c) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.
- d) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

5º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

Por lo tanto, los usos permitidos son especialmente los agrícolas, quedando prohibida la construcción de viviendas unifamiliares, de instalaciones ganaderas, instalaciones industriales y la explotación de canteras.

ART. 162. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN PARA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES ZRC-AG-2

Situación

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola, definido como Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG-2), con fisiografía ondulada y vulnerabilidad media a la contaminación de las aguas subterráneas, donde fue posible el establecimiento de vivienda aislada y familiar, de las que ahora se pretende tanto su legalización como la mioración de su impacto ambiental.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Se extiende a partir del trazado de la acequia Escalona hacia el sur del término municipal, tal como se refleja en los planos de ordenación.

Este ámbito se reserva para su estudio a través del correspondiente Plan Especial de Minimización de Impactos, definido en el art. 211 de la LOTUP, cuya finalidad será atender a las prescripciones previstas en la legislación para delimitar el ámbito a ámbito que se precisen regularizar, así como los parámetros de ocupación, estética e integración de las edificaciones y sus condiciones de adecuación ambiental y minimización de impactos.

Obras, usos y aprovechamientos permitidos

En suelo no urbanizable común (minimización de impactos ambientales) pueden realizarse las siguientes obras, usos y aprovechamientos, además de los usos permitidos con carácter general:

- a) Vivienda aislada y familiar, siempre que sea legalización de una edificación conforme las condiciones establecidas en el art. 210.3 y 211.bis.1 de la LOTUP.
- b) Construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, cinegética o forestal y sus correspondientes actividades complementarias adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización.
- c) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.
- d) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

Queda por lo tanto prohibida la construcción de edificaciones agrícolas, instalaciones ganaderas, instalaciones industriales y la explotación de canteras, así como la nueva edificación de viviendas.

ART. 163. ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO

Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en el art. 202 de la LOTUP, así como las excepciones previstas y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en suelo no urbanizable común las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en la citada Ley.

Las construcciones sujetas a declaración de interés comunitario deberán cumplir, además de las prescripciones derivadas de la LOTUP, las siguientes condiciones dependiendo del uso a que se destinen:

A) CONDICIONES ESPECIALES PARA LAS INSTALACIONES GENERADORAS DE ENERGÍA PROCEDENTE DE FUENTES RENOVABLES

- a) El presente plan general determina que las condiciones constructivas y de parcela que deben cumplir las instalaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables son las mismas que se establecen como mínimos en la LOTUP con sus mismas condiciones y especificidades, a las cuales se remite expresamente.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En concreto, la parcela mínima para las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, siempre que no sea para uso propio o individual de una vivienda, será de una hectárea.

- b) Las instalaciones generadoras de energía procedente de fuentes renovables, tal como la solar fotovoltaica, y cuya producción no sea para uso propio, sea cual sea su potencia de producción y superficie de ocupación, y sin perjuicio de la restante documentación que deba aportarse por aplicación de la legislación urbanística, deberán contener un “estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje”, que deberá demostrar la viabilidad del emplazamiento escogido desde el punto de vista de su incidencia en el paisaje en relación con otras alternativas, y proponer medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que en su caso pudieran hacer viable el proyecto, en virtud del cual el Ayuntamiento podrá denegar o conceder la autorización correspondiente.

B) ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS

Las condiciones particulares para la implantación de estos usos son las siguientes:

- Superficie de parcela mínima: 5.000 m²s.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,50 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación de la parcela: 50%
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 11 m.
- Separación mínima a lindes: 5 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: no se establece
- Distancia mínima al suelo urbano o urbanizable: no se establece.

C) La dotación de aparcamientos en parcela privada de las actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario será la establecida en el LOTUP, para las actuaciones de uso terciario, en correspondencia con el uso a que se destinen.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 164. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

Dependiendo del tipo de suelo no urbanizable común de que se trate de los definidos en las presentes Normas, se podrán realizar los usos siguientes a que se refiere la LOTUP, para los que será necesario la previa autorización del Ayuntamiento, como requisito para la obtención de la licencia urbanística de obras, y la emisión de los informes preceptivos por parte de las Consellerías competentes por razón de la materia, atendiendo a las siguientes condiciones:

A) VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (permisibles sólo en el ámbito de minimización de impactos ambientales)

Se permitirá la legalización de las construcciones de viviendas aisladas o rurales ya existentes, que además de los informes previos que fueran pertinentes, y obtención de licencia municipal de legalización, deberán cumplir con los requisitos previstos establecidos en la legislación urbanística, tanto para las viviendas incluidas en los ámbitos delimitados como para las declaraciones individualizadas, todo ello según lo señalado en el correspondiente Plan Especial.

En tanto no esté aprobado el Plan Especial, conforme las determinaciones previstas en el art. 211 de la LOTUP, ni finalizadas las obras correspondientes al programa de actuación que lo desarrolle, no podrá autorizarse ninguna legalización de vivienda en este ámbito.

B) ALMACENES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA (permisibles sólo en el ámbito agrícola)

La construcción de almacenes vinculados a explotación agrícola cumplirán, además de lo establecido en la LOTUP y en el preceptivo informe previo de la Consellería competente en materia de Agricultura, los siguientes parámetros:

- a) Características constructivas:
- Se construirán formando un único volumen y no tendrán ningún tipo de distribución interior. No tendrán porches ni otros elementos que prolonguen la construcción al exterior, más allá del volumen principal.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Únicamente tendrán una única puerta de acceso, y las ventanas que se abran serán de forma, dimensión y número mínimo necesario para la ventilación e iluminación del local de almacén.
 - Serán de composición estética sencilla, acorde con su uso de almacén, quedando no obstante sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone un enfoscado y pintado como mínimo.
- b) Se respetarán los siguientes parámetros volumétricos y de ocupación:
- Parcela mínima edificable: no se establece.
 - Coeficiente máximo de ocupación: 2% de la parcela.
 - Superficie construida máxima: 30 m², sin perjuicio de la menor superficie que en cada caso establezca la Consellería competente en materia de Agricultura en atribución de sus competencias.
 - Número máximo de plantas: 1 (planta baja).
 - Altura máxima: 4 m, medida desde la rasante natural del terreno en el punto de construcción del almacén.
 - Retiro mínimo a lindes: según la regulación general de separación de edificaciones en suelo no urbanizable común.
 - Situación de la edificación fuera de los cursos naturales de escorrentías, respetando las masas de arbolado existente y la topografía.
 - Deberán garantizar la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas adecuados.

Con informe favorable de la Consellería de Agricultura, se podrá eximir de la superficie construida máxima, y porcentajes de ocupación, sin que se superen los máximos permitidos por la legislación en cada momento vigente en materia de suelo no urbanizable.

Conforme la legislación urbanística, no computará como suelo ocupado en parcela 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 12 m² 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.

C) INVERNADEROS PERMANENTES Y EMBALSES CON OBRA DE FABRICA



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Para los invernaderos permanentes y embalses con obra de fábrica se atenderá a lo que determine el informe preceptivo de la Consellería de Agricultura, conforme a lo establecido por la LOTUP.

D) INSTALACIONES NECESARIAS PARA LAS EXPLOTACIONES
AGRÍCOLAS, FORESTALES O CINEGETICAS

Los invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica, los “cremadors” de rastros, las instalaciones propias de la red de goteo y los pequeños almacenes o casetas con una superficie construida y altura interior como máximo de 6 m² y 2,30 m. respectivamente, para albergar los elementos propios de las redes de riego, constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, se autorizarán directamente mediante licencia municipal.

Las casetas estrictamente destinadas a las instalaciones de la red de riego, sin posible acceso de personas ni cabida de otros elementos, construidas a modo de armario de instalaciones, no se considerarán edificaciones propiamente dichas, sino elementos de instalaciones, por lo que podrán situarse en la misma posición que los vallados de las parcelas, guardando las distancias mínimas a caminos establecidas para ellos.

ART. 165. **SEPARACION DE EDIFICACIONES Y VALLADOS A LINDES Y CAMINOS**

1. Separación de edificaciones a caminos y linderos

Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, las edificaciones en SUELO NO URBANIZABLE COMÚN deberán situarse a **10 metros del eje** de los caminos o vías de acceso, y a **12,5 metros del eje** de los caminos integrantes de la red primaria.

Las edificaciones y construcciones en SUELO NO URBANIZABLE COMUN deben separarse un mínimo de **3 metros a linderos**, sin perjuicio de las mayores distancias que con carácter específico se establecen en las presentes normas.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

2. Separación del vallado respecto de los caminos

Ninguna línea de vallado podrá invadir la anchura del camino ni sus elementos funcionales, tales como cunetas, taludes, etc. Los vallados deberán ajustarse a las características dimensionales y de diseño que se establecen en las disposiciones comunes de la regulación del suelo no urbanizable en las presentes normas, en función de si se trata de un cerramiento con parte de obra o simple cercado de la propiedad.

A su vez, y con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en SUELO NO URBANIZABLE COMUN, la distancia mínima que deberán guardar los **cerramientos** recayentes a caminos públicos o caminos rurales, serán las siguientes:

- Caminos de la red primaria: 7,5 metros desde el eje del camino.
- Caminos de 1ª categoría: 6 metros desde el eje del camino.
- Caminos de 2ª categoría: 4 metros desde el eje del camino.

No obstante lo anterior, el SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, y con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, se podrá proceder al “**cercado**” de la propiedad, con las características que para ellos se definen en las presentes normas urbanísticas. La distancia mínima que deberán guardar los cercados respecto de los caminos públicos o caminos rurales, serán las siguientes:

- Caminos de la red primaria: 4 metros desde el eje del camino.
- Caminos de 1ª categoría: 1 metro desde el borde del camino.
- Caminos de 2ª categoría: 0,50 metros desde el borde del camino.

3. Separación del vallado respecto de las acequias

El cerramiento agrícola deberá de estar separado como norma general la mitad de la luz o anchura de la acequia, contando esta distancia desde la cara exterior del margen, y como mínimo medio metro de la cara del agua de



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

la canalización de obra, y sujetarse en todo caso a las instrucciones de la Comunidad de Regantes.

Las actividades extractivas y movimientos de tierras, en caso de autorizarse, guardarán la misma distancia mínima al borde del camino que la línea de vallado debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

SECCIÓN TERCERA

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN HIDRÁULICA (ZRP-RI)

ART. 166. DEFINICIÓN

Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables, captaciones de agua y, en general, todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico. Corresponde a la Zona Rural Protegida por Riesgos (ZRP-RI) según el Plan General Estructural.

ART. 167. PROTECCIÓN HIDRAULICA (SNU-PH)

1. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de **servidumbre para el uso público de cinco metros**, así como la zona de **policía de cauces de cien metros** de anchura desde el borde del cauce (art. 7, RD 849/1986), en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.
2. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

3. No se permitirá en esta franja de terreno ningún tipo de edificaciones, instalaciones, transformaciones, movimientos de tierras y vertidos, requiriendo para cualquier actuación en el mismo el permiso previo de la Confederación Hidrográfica del Júcar o del organismo del que dependa el cauce.
4. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 29/1995, de 2 de Agosto, Ley de Aguas; en el Real Decreto 1.849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y demás disposiciones vigentes concordantes. Además el presente Plan establece de manera expresa una **zona de protección de 50 metros de radio alrededor de todos los manantiales, los pozos o captaciones de agua** existentes, de manera que en esta zona queda prohibido cualquier uso que pudiera representar un riesgo para la contaminación de las aguas subterráneas y sobre-explotación del acuífero, especialmente la construcción de viviendas. En ella solo se permitirán, con carácter general, actuaciones de escaso potencial contaminante y que cuenten con las medidas correctoras que garanticen su no afección a los acuíferos.

SECCIÓN CUARTA

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZRP-NA-1)

ART. 168. AMBITO DE LA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA FORESTAL

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de la vegetación, comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar su desarrollo, identificada en el Plan General Estructural como Zona Rural Protegida Natural (ZRP-NA-1).

Abarca aquellos suelos de pendiente elevada, en cabecera de cuencas naturales y con vocación forestal, y que a su vez constituyen un referente



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

paisajístico fácilmente identificable, en donde existen o sería deseable que existieran masas forestales permanentes.

El ámbito territorial de la zona de protección forestal queda reflejado en el plano de ordenación de calificación del suelo municipal.

En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales, no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente valoración de reserva paisajístico-forestal.

ART. 169. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

1. Los usos permitidos son los forestales y de esparcimiento público, así como las actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal o cinegético.
2. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a regenerar zonas degradadas devolviéndoles su estado originario, (incluso mediante la explotación de un vertedero de inertes para regenerar volúmenes en estas zonas degradadas), a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que teniendo como finalidad la consecución de energía u otro especial fin de interés público, su presencia no menoscabe la vegetación forestal y en general las condiciones causantes de su protección.
3. En cualquier caso, se podrán seguir cultivando aquellos terrenos que en el momento de la aprobación definitiva del Plan tengan un destino agrícola, quedando no obstante prohibida la transformación de secano a regadío.
4. Se prohíben expresamente el uso residencial, las transformaciones y abancalamientos del terreno, así como las actividades extractivas y los movimientos de tierras que alteren el relieve natural originario del terreno o las condiciones naturales del paisaje.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

5. En esta zona no se permite ningún uso o actuación que pueda alterar la vegetación natural excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su protección frente a incendios, mantenimiento y limpieza.

ART. 170. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, la tala de arbolado estará sujeta a licencia municipal, previa autorización de la Administración Forestal competente de la Generalitat, de acuerdo con la legislación forestal.
2. Se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/1.968 y en particular su Reglamento D. 3.769/1.972. en orden a su prevención.
3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

SECCIÓN QUINTA

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
CORREDOR VERDE (ZRP-NA-2)**

ART. 171. DEFINICIÓN

El ámbito propuesto para esta protección se trata de la zona llana que se extiende alrededor de El Castellet, desde la delimitación noreste del Riu Albaida, hasta el Camí de Santa Ana y el barranco del Castellet hacia el oeste y entre el barranco de Escuriet y la zona de Font Amarga, por el sur, con el detalle que queda grafiado en los planos de ordenación.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 172. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

1. Se permite únicamente el uso agrícola.
2. Quedan prohibidos los usos restantes, cualquier tipo de edificación y en particular las viviendas, permanentes o no, los almacenes agrícolas, las actividades extractivas y los movimientos de tierra, los usos industriales o el trazado de instalaciones aéreas para suministro particular y actividades sujetas a declaración de interés comunitario.
3. Se permiten las instalaciones directamente vinculadas y necesarias para el uso agrícola o forestal, con las limitaciones establecidas en las presentes normas para el suelo no urbanizable común.
4. Se permiten los usos terciarios previstos para el suelo no urbanizable común en la Antigua Papelera situada junto al Riu Albaida, con objeto de su recuperación, integración y puesta en valor.

SECCIÓN SEXTA

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
ENTORNO DE BIC “EL CASTELLET” (ZRP-AF-1)**

ART. 173. DEFINICIÓN Y AMBITO

El ámbito territorial de esta zona de protección queda reflejado en el plano de ordenación correspondiente del Plan General Estructural, abarcando los terrenos en los que se aúna la triple característica de valores culturales, forestales y paisajísticos, que lo hacen merecedor de la protección.

**ART. 174. ENTORNO BIC “EL CASTELLET” Y ZONA DE PROTECCIÓN
ARQUEOLÓGICA**

La presente zona de protección, en lo que respecta al valor cultural, abarca los terrenos que albergan el BIC denominado “El Castellet”, incluido en el



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano con número de anotación R-I-51-0010757, que cuenta con declaración genérica.

Alrededor de este elemento se define a su vez una zona de “entorno de BIC”, que abarca toda la loma completa de El Castellet, en la que será preceptivo para cualquier actuación el sometimiento a la inspección y autorización de la Consellería competente en protección del Patrimonio.

Se define a su vez un área de protección arqueológica en el entorno del yacimiento de El Castellet.

Será de aplicación en esta zona las limitaciones y prescripciones que al efecto contenga la legislación de protección de patrimonio.

ART. 175. **USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**

1. Se permite únicamente el uso forestal, y la conservación del agrícola existente, quedando expresamente prohibida la reconversión de secano a regadío, o la superficie existente forestal a uso agrícola. Se permiten los usos ligados a las actividades de repoblación forestal.
2. Quedan prohibidos los usos restantes, cualquier tipo de edificación y en particular las viviendas, permanentes o no, los almacenes agrícolas, las actividades extractivas y los movimientos de tierra (salvo los vinculados a la regeneración de la orografía inicial sobre la antigua cantera existente, en ejecución del área de reserva para vertedero de inertes).

ART. 176. **PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS**

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, la tala de arbolado estará sujeta a licencia municipal, previa autorización de la Administración Forestal competente de la Generalitat, de acuerdo con la legislación forestal.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

2. Se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/1.968 y en particular su Reglamento D. 3.769/1.972. en orden a su prevención.
3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

SECCIÓN SÉPTIMA

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA FONT AMARGA (ZRP-AF-2)

ART. 177. AMBITO DE LA PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de la vegetación, así como de las singularidades geológicas y paisajísticas, quedan identificados en el plano de calificación de suelo no urbanizable, y la han hecho merecedora de la declaración de microreserva de flora, mediante Orden 16/2013, de 25 de julio, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, con la denominación de Font Amarga.

ART. 178. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

1. Se deberá redactar un Plan Especial que regule los usos concretos, y actuaciones de gestión.
2. De acuerdo con la declaración de microreserva, a cuyas determinaciones está sujeto la presente calificación, se proponen las siguientes medidas y limitaciones:

Actuaciones de conservación: Instalación de un cartel informativo con recomendaciones, colocación y mantenimiento de los piquetes perimetrales de la microrreserva, censo y seguimiento periódico de la



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

población de *Limonium mansanetianum* y de *Serapias parviflora*, retirada periódica de basuras.

Limitaciones de uso: No se puede realizar en la microrreserva ninguna actividad que comporte la remoción del sustrato o un daño a las plantas, incluida la recolección de cualquiera tipo de material vegetal que tenga una finalidad diferente a la científica. Queda prohibido el vertido de basuras al interior de la microrreserva. Queda prohibido circular con vehículos por el interior de la microrreserva.

3. Cualquier elemento edificatorio que con finalidad didáctica o de conservación se autorice, deberá recabar la autorización o informe previo de la consellería competente en materia de medio ambiente, conforme a la legislación urbanística reguladora del suelo no urbanizable sujeto a algún grado de protección.

ART. 179. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

1. Queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales que puedan producir por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica la contaminación de las aguas superficiales o profundas.
2. En el caso de que se autorice, previo informe de la conselleria competente en medio ambiente, algún elemento constructivo (aula de naturaleza, centro de interpretación, etc.), en la cual se originen aguas residuales requiriendo instalación de sistema de saneamiento por no poderse conectar a la red general del municipio, sólo podrá autorizarse un sistema de depuración adecuado del tipo minidepuradoras biológicas o de oxidación total, debiendo garantizarse en todo caso la preservación de las aguas subterráneas frente a la contaminación. No se permitirá en ningún caso la instalación de fosas sépticas.
3. Se prohíbe el depósito permanente o temporal de todo tipo de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno; salvo en los casos de limpieza de



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

acuerdo con lo previsto en el artículo 49 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

ART. 180. CAPTACIONES DE AGUA

1. Queda prohibida la apertura de pozos o captaciones de agua dentro de los límites de la zona de especial protección, salvo aquellas a realizar por la Confederación Hidrográfica del Júcar en el ámbito de sus competencias.
2. Las obras de cualquier tipo que se pudieran llevar a cabo en el entorno inmediato de las fuentes y manantiales, deberán garantizar la permanencia de las mismas y respetarán su tipología tradicional. Los posibles aprovechamientos de sus aguas deberán garantizar igualmente el mantenimiento de un caudal de salida mínimo para el uso de las personas y de la fauna salvaje.
3. Se establece una zona de protección de 50 m de radio alrededor de las fuentes y manantiales, de manera que en esta zona queda prohibido cualquier uso que pudiera representar un riesgo para la contaminación de aguas subterráneas y sobreexplotación del acuífero. En esta zona sólo se permitirán, con carácter general, actuaciones de escaso potencial contaminante y que cuenten con las medidas correctoras que garanticen su no afección a los acuíferos.

ART. 181. PUBLICIDAD ESTÁTICA

1. Se prohíben con carácter general la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio, como sobre las edificaciones.
2. En el ámbito se admitirán, únicamente, los indicadores de actividades, establecimientos y lugares que por su tamaño, diseño y colocación estén adecuados a la estructura ambiental donde se instalen, así como



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

todos los de carácter institucional relacionados con el uso público y la gestión del ámbito territorial objeto de esta zona.

ART. 182. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. El equipamiento público (bancos, mesas, papeleras, talanqueras, pasamanos, etc.), las edificaciones que puedan autorizarse, u otros elementos introducidos por el hombre en el medio natural emplearán materiales o acabados cuyas características de color, brillo y textura presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico y no resulten especialmente llamativos, visibles o inusuales.
2. En general, se procurará el empleo de materiales naturales tales como la madera y la piedra. No obstante si se requiere otro tipo de materiales, se procurará la integración cromática de los mismos con su entorno evitando el empleo de acabados con tonalidades saturadas o muy luminosas, que causen brillos o reflectancias, propias de los acabados metálicos.



SECCIÓN OCTAVA

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-3)

ART. 183. AMBITO DE LA PROTECCIÓN

Comprende las vías pecuarias que atraviesan el término municipal en suelo no urbanizable, que están sujetas al cumplimiento de lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

ART. 184. IDENTIFICACIÓN Y ANCHURAS LEGALES

Las magnitudes de anchura legal y necesaria que se deben respetar en las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son, tal como se grafía en el plano de ordenación correspondiente, las siguientes:

1. Colada-Assagador del Rafol, localizada al oeste del término municipal:
 - anchura legal de 3-4 metros;
 - longitud aproximada en metros = 4.000

2. Cañada Real de Castilla:
 - anchura de 75'22 metros, la mitad de esta anchura (37,61 m.) corresponde al término de Xàtiva;
 - longitud aproximada en metros = 300.

ART. 185. USOS PERMITIDOS

Las superficies calificadas como PCV- vía pecuaria, se destinarán al tránsito ganadero. Así mismo, podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en arts. 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

No se permitirá en este tipo de suelo ningún tipo de edificaciones, transformaciones, movimientos de tierra y vertidos que no hayan sido previamente autorizados por los organismos competentes y dispongan de licencia municipal para tal fin.

**TITULO IV.- DISPOSICIONES
TRANSITORIAS Y FINALES**



CAPITULO 1

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. 1ª. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

A. Definición

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan que resultaren manifiestamente disconformes con el mismo son calificados de manera expresa *fuera de ordenación*, en los términos previstos en el art. 192 de la LOTUP.

Dicho régimen será aplicable a los siguientes supuestos:

- a) Edificios e instalaciones que ocupen suelo destinado a viales y espacios libres previstos por el plan salvo, en este último caso, cuando se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
 - b) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme a estas Normas y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o de desarrollo.
 - c) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en la zona de ordenación a que pertenezcan, por tratarse de usos prohibidos en la misma.
2. Se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso prohibido en relación con la zona donde se desarrolla, o siendo un uso complementario, no existe el uso global o dominante del que depende.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL - PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

B. Obras permitidas en edificios “fuera de ordenación”

1. En los edificios o instalaciones que estén fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el art. 192 de la LOTUP..
2. Salvo lo dispuesto en los números siguientes, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Se exceptúa de lo anterior, las obras destinadas a la supresión de barreras arquitectónicas.
3. Para poder edificar sobre parcelas fuera de alineación será necesario efectuar previamente el señalamiento de la línea de fachada. En caso de que parte de la parcela rebasara dicha línea, deberá cederse de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la parte destinada a viales. En caso de que no llegase a alcanzarla, deberá adquirirse la parte que falte para ajustarse a la alineación oficial.
4. Sobre edificios en situación de fuera de ordenación, situados en suelo urbano, y siempre que no sea necesario realizar obras prohibidas de acuerdo con el régimen aplicable, se autoriza el cambio de titularidad y de uso, siempre que éste sea compatible con el dominante en la zona y el solicitante renuncie a cualquier indemnización que pudiera derivarse del cierre parcial o total de la actividad como consecuencia de la ejecución del planeamiento.
5. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio objetivo de uso ni de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia; siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona o colindantes; mientras no se realicen obras de reestructuración general del edificio o se produzca su derribo; circunstancias en las cuales deberán adaptarse obligatoriamente a la nueva normativa.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL - PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

C. Obras permitidas en edificios disconformes con el planeamiento

Los edificios e instalaciones no incluidos en el apartado A anterior cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por estas Normas no contarán con declaración expresa de “fuera de ordenación” durante el período que les reste de vida útil. Por tanto, se admitirán obras de reforma, mejora, consolidación y, en su caso, aumento de volumen, si bien, en todas las obras que se lleven a cabo, se deberán cumplir las Ordenanzas Generales y Particulares de estas Normas, de manera que la nueva obra o actuación no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

D.T. 2ª. RESERVA DE APARCAMIENTO

1. Aquellos edificios anteriores al presente Plan cuyos aparcamientos no cumplan las presentes Normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que exista imposibilidad manifiesta debidamente justificada.
2. Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquellos en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento, cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien.
 - b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio o implicar reformas estructurales desproporcionadas con relación al valor económico de la edificación.
 - c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL - PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

CAPITULO 2

DISPOSICIONES FINALES

D.F. 1ª. DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

La aprobación definitiva del Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada, por tratarse de una tramitación simultánea, según lo previsto en el art. 58 de la LOTUP, supondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente, Plan General de Villanueva de Castellón, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 31 de enero de 1.989, así como todas sus modificaciones puntuales e instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Villanueva de Castellón, junio de 2019

María Jesús Gozalvo Zamorano
Arquitecto

José Juan Oliva Martí
Arquitecto